

**PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE  
DU 4 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq  
Le 4 juin 2025  
à 15

Le **Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé les « Armaillis »**, doté de la personnalité morale, dont le siège social est sis à Hauteluce (73620), immatriculé au Registre National d'immatriculation des copropriétés sous le numéro AG3 634 409 (ci-après, le « **Syndicat des Copropriétaires** » ou l' « **Associé unique** »),

Représenté par la société FONCIA MONT BLANC (489 430 629 RCS Annecy), en sa qualité de Syndic, elle-même représentée par Monsieur Stève GIRAUD, dûment habilité à cet effet par pouvoir spécial,

Associé unique de la société **2S** (ci-après, la « **Société** »),

**A préalablement exposé ce qui suit :**

La totalité des parts sociales de la Société a – en date de ce jour – été cédée à l'Associé unique par la société LES CHALETS (308 340 447 RCS CHAMBERY), représentée par son Président, Monsieur Bruno JOGUET-RECORDON, de sorte qu'il convient d'apporter aux statuts de la Société diverses modifications et de procéder au remplacement de Monsieur Bruno JOGUET-RECORDON, gérant démissionnaire,

**A pris les décisions suivantes :**

- Modification de l'objet social prévu à l'article 2 afin de tenir compte de la qualité du nouvel associé unique,
- Transfert du siège de la Société à l'adresse du Syndicat des Copropriétaire et modification corrélative de l'article 4 des statuts,
- Mise à jour de l'article 7 des statuts par suite de la cession de parts sociales susvisées,
- Modifications des dispositions prévues à l'article 16 des statuts concernant le fonctionnement de la gérance ; instauration d'un collège de gérance,
- Modifications des dispositions prévues à l'article 17 des statuts concernant les décisions collectives d'associés ; renumérotation et modification des articles suivants,
- Refonte complète des statuts et adoption des nouveaux statuts, article par article,
- Prise d'acte de la démission du gérant en fonction et désignation des nouveaux gérants,
- Pouvoirs pour formalités légales.

## PREMIERE DECISION

L'Associé unique décide de modifier comme suit l'objet de la Société prévu à l'article 2 en vue de l'adapter à la qualité de son nouvel associé :

### **« ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet :

- la propriété des lots immobiliers constituant l'espace SPA et Bien-être de l'ensemble immobilier Les Armaillis situé 240 rue des Prés, Les Saisies – 73620 HAUTELUCE et régit par le statut de la copropriété (ci-après la « Copropriété des Armaillis ») ;
- l'achat, la propriété ou la prise en location de biens et droits immobiliers faisant partie de la Copropriété des Armaillis à destination ou usage à caractère collectif ou qui le deviendrait à l'occasion de leur acquisition par la Société ;
- la réalisation de tous travaux de réparation ou d'aménagement et, le cas échéant, la mise en location des biens susvisés dans le respect de l'objectif susvisé ;
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation de tout ou partie des biens devenus inutiles à la Société, au moyen d'une vente, d'un échange ou d'un apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. »

## DEUXIEME DECISION

L'Associé unique décide de fixer le siège de la Société, à compter de ce jour, à l'adresse du Syndicat des Copropriétaires, à savoir : 240 rue des Prés, Les Saisies – 73620 HAUTELUCE.

Il modifie par conséquent l'article 4 des statuts comme suit :

### **« ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : **240 rue des Prés, Les Saisies – 73620 HAUTELUCE.** »

## TROISIEME DECISION

L'Associé unique décide de mettre à jour l'article 7 des statuts comme suit, afin de prendre en considération le changement d'associé intervenu par suite de la cession de parts sociales signée ce jour :

### **« Article 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000 €).**

Il est divisé en CENT (100) parts sociales d'une valeur nominale de DIX (10) EUROS chacune, numérotées de 1 à 100, **attribuées en totalité au Syndicat des copropriétaires de la Copropriété des Armaillis**, dont le siège social est sis à Hauteluce (73620), immatriculé au Registre National d'immatriculation des copropriétés sous le numéro AG3 634 409, devenu associé unique aux termes d'un acte de cession de parts sociales conclu le 4 juin 2025. »

## QUATRIEME DECISION

L'Associé unique décide de modifier comme suit l'article 16 des statuts concernant la gérance de la Société afin de prendre en considération l'objectif d'une gestion plus collégiale :

### **« ARTICLE 16 - GERANCE**

#### 16.1 - Désignation - Démission - Révocation

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, obligatoirement choisis parmi les membres du Conseil Syndical de la Copropriété des Armaillis. Le ou les gérants sont désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective ordinaire des associés.

Le mandat de gérant prend fin par la démission expresse et non équivoque, par la révocation ou dans les situations suivantes, de plein droit :

- Décès du gérant,
- Evènement empêchant la poursuite du mandat par un gérant (coma, AVC, invalidité ou incapacité affectant de manière sévère les capacités cognitives, mise sous un régime légal de protection des majeurs, ...)
- Perte de la qualité de membre du Conseil Syndical de la Copropriété des Armaillis pour quelque motif que ce soit. En pareilles circonstances, le mandat du gérant prendra fin à la date à laquelle la collectivité des associés de la Société aura pu statuer sur la désignation d'un successeur et ce, sans excéder trois (3) mois.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par tous moyens de preuve écrits et ce, moyennant le respect d'un préavis minimal de trois (3) mois.

Sauf pluralité de gérants, la démission n'est recevable qu'accompagnée de la convocation de l'Assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut réunir les associés ou, à défaut, demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de le faire, à seule fin de nommer un ou plusieurs gérants.

Les associés peuvent également et à tout moment mettre un terme au mandat d'un gérant par décision collective extraordinaire des associés. La révocation peut également intervenir par voie judiciaire pour cause légitime. Il est rappelé que la révocation d'un gérant sans motif légitime ouvre droit à dommages et intérêts.

La nomination et la cessation de fonctions d'un gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

#### 16.2 - Pouvoirs

Dans les rapports entre associés, la gérance peut faire tout acte de gestion dans le respect de l'objet et de l'intérêt de la Société.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut exercer séparément ses pouvoirs dans la limite de ce qui est précisé ci-après et sauf le droit qui appartient à chacun de

s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Sont obligatoirement soumis à l'autorisation préalable des gérants réunis en collège de gérance, les actes et opérations ci-après listés :

- l'établissement d'un budget annuel et l'arrêté des comptes annuels ;
- l'engagement de tout emprunt ou de toute dépense unitaire non budgété pour un montant excédant **TROIS (3.000) euros ht** ;
- l'engagement de toute action judiciaire, en demande ou en défense, au nom et pour le compte de la Société, sauf en cas d'urgence manifeste ou d'engagement d'une action à titre conservatoire ;
- l'octroi par la Société de toute garantie personnelle ou réelle ne relevant pas de la compétence directe de la collectivité des associés ;
- le renouvellement des baux commerciaux conclus par la Société à clauses et charges constantes et aux conditions de loyer prévues par la loi.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Il est précisé que l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard d'un tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'il en ait eu connaissance, la simple publication des statuts étant insuffisante à établir cette connaissance.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature d'un gérant précédée de la mention « Pour la société 2S », complétée par l'une des expressions suivantes : « Le gérant », « Un gérant » ou « Les gérants ».

### 16.3 - Fonctionnement du collège de gérance

En cas de pluralité de gérants, les gérants sont réunis en collège de gérance, physiquement ou en visioconférence, à l'initiative de l'un d'entre eux et ce, chaque fois qu'il est nécessaire de requérir leur autorisation préalable en vertu de l'article 16-2 des statuts.

La convocation est adressée par tous moyens, y compris courriel, au moins huit (8) jours à l'avance, sauf urgence. Par exception, la réunion peut se tenir sans délai si tous les gérants en exercice y consentent. La convocation comporte toutes les informations pratiques (jour, heure, lieu de réunion ou lien de connexion en cas de visioconférence) et précise l'objet de la réunion. Y sont joints, le cas échéant, les projets d'acte soumis à autorisation ainsi que tous les documents utiles à la bonne information des gérants.

La réunion est présidée par le gérant, auteur de la convocation ou, en son absence, par tout autre gérant.

Les décisions sont prises à la majorité suivante :

- à l'unanimité si, par exception, le collège de gérance n'était composé que de deux (2) gérants en exercice ;
- majorité des deux tiers des gérants en exercice si le collège de gérance est composé de trois (3) gérants ;
- majorité des trois-quarts des gérants en exercice si le collège de gérance est composé de quatre (4) gérants ;
- majorité des trois-cinquièmes des gérants en exercice si le collège de gérance est composé de cinq (5) gérants et plus.

Les décisions du collège de gérance sont consignées dans un procès-verbal signé par l'ensemble des gérants présents, le cas échéant par voie électronique. Elles sont conservées par ordre chronologique dans un classeur ouvert à cet effet et tenu au siège de la Société.

#### 16.4 - Responsabilité

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, des infractions aux lois et règlements, de la violation des statuts ou des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs apports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale est désignée gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

#### 16.5 - Rémunération

Le mandat de gérant est, sauf mention contraire de la décision collective portant nomination, exercé de manière gracieuse.

Tout gérant a, cependant, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives. »

### CINQUIEME DECISION

L'Associé unique décide de modifier comme suit et par ailleurs l'article 17 des statuts concernant les décisions collectives d'associés, comprenant divers ajustements en termes de fonctionnement et de compétence et de règles de majorité en cas de pluralité d'associés :

#### **« ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

##### 17.1 - Décisions extraordinaires

Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions (i) emportant modification des statuts, (ii) celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature et (iii) celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

La collectivité des associés statuant de manière extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Il en est de même des décisions portant sur :

- la vente ou la transmission, sous quelque forme que ce soit, des biens ou droits immobiliers appartenant à la Société,
- le changement de destination ou d'usage de tout ou partie des biens ou droits immobiliers appartenant à la Société, dans le respect de l'objet de la Société,
- l'octroi sur un bien immobilier appartenant à la Société de tout nouveau bail commercial, hors le renouvellement des baux commerciaux en cours à clauses et charges constantes et aux conditions de loyer prévues par la loi,
- l'acquisition d'un bien immobilier entrant dans l'objet de la Société,
- l'octroi de toute hypothèque.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées à la majorité des deux-tiers des parts sociales composant le capital de la Société.

#### 17.2 - Décisions ordinaires

Sont de nature ordinaire, toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- l'approbation de la reddition des comptes annuels,
- l'affectation et à la répartition des résultats,
- la nomination du ou des gérants.

Les décisions de nature ordinaire sont prises, sur première convocation, à la majorité des parts sociales composant le capital de la Société et, sur deuxième convocation, à la majorité des parts sociales des associés présents et représentés. »

L'Associé unique prend acte que ces modifications entraînent une renumérotation des articles 18 (devant article 17.1) à 28 (devenant article 26).

#### SIXIEME DECISION

L'Associé unique décide de profiter des présentes modifications statutaires pour opérer d'autres ajustements statutaires. Compte tenu du volume des articles concernés mais de leur caractère mineur, l'Associé unique décide de refondre les statuts de la Société et adopte, article par article, les nouveaux statuts de la Société sur la base d'un projet qui restera joint à un original des présentes faisant état en mode apparent de l'ensemble des ajustements apportés.

#### SEPTIEME DECISION

L'Associé unique prend acte de la démission, en date de ce jour, de Monsieur Bruno JOGUET-RECORDON en sa qualité de gérant et décide de nommer, en remplacement, à compter de ce jour, les personnes suivantes, toutes membres en exercice du Conseil Syndical du Syndicat des Copropriétaires et qui formeront le collège de gérance conformément aux dispositions statutaires nouvellement adoptées :

1/ **Monsieur Jean-Luc (Didier, François) ARBET**, né à CHAMBERY (73000) le 31 mai 1958, de nationalité française, demeurant 471 chemin de la Caspienne à MYANS (73800) ;

2/ **Monsieur Arnaud (José, Claude) BONNEFOND**, né à SAINT ETIENNE (42000) le 8 août 1973, de nationalité française, demeurant 2, Allée de Bellecôte à BRIGNAIS (69530) ;

3/ **Monsieur Jean-Charles ROCCA**, né à RILLIEUX-LA-PAPE (69140) le 13 septembre 1974, de nationalité française, demeurant 394 rue de Chazoux à HURIGNY (71870) ;

4/ **Monsieur Laurent (Pascal) LOIRE**, né à VALENCE (26000) le 11 avril 1968, de nationalité française, demeurant 77 allée Louis Labé à BOURG-LES-VALENCE (26500) ;

5/ **Monsieur Grégory (Gilbert, Robert) AGERON**, né à GRENOBLE (38000) le 8 novembre 1977, de nationalité française, demeurant 525 route de la Goutte à SAINT-CLAIR-DE-LA-TOUR (38110).

Les gérants susvisés sont nommés pour une durée indéterminée, étant rappelé qu'en vertu de l'article 16.1 (nouveau) des statuts :

- le mandat de gérant prendra fin en cas de perte de la qualité de membre du Conseil Syndical de la Copropriété des Armaillis pour quelque motif que ce soit ;
- en pareilles circonstances, le mandat du gérant prendra fin à la date à laquelle la collectivité des associés de la Société aura pu statuer sur la désignation d'un successeur et ce, sans excéder trois (3) mois.

Les gérants disposeront de tous pouvoirs pour représenter la Société vis-à-vis des tiers et exerceront leurs fonctions conformément à la loi, aux statuts de la Société (notamment les articles 16.2 et 16.3) et à toute règle de gouvernance qui serait édictée spécialement à cet effet.

Conformément à l'article 16.5, ils ne seront pas rémunérés au titre de leurs fonctions mais pourront prétendre au remboursement des frais professionnels raisonnables engagés dans leur exercice, sur présentation de justificatifs.

Les gérants ont d'ores et déjà déclaré accepter les présentes fonctions pour le cas où elles viendraient à leur être confiées et remplir toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice desdites fonctions.

\*  
\*                      \*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par l'Associé unique, conformément au nouvel article 18.3 des statuts de la Société.

**Pour le Syndicat des Copropriétaires**

Associé unique

Monsieur Stève GIRAUD, spécialement habilité

A représenter FONCIA MONT BLANC, Syndic