ABBAYE DE L'ARDENNES
Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 Euros
Siège social : 12 PLACE DE LA REPUBLIQUE 14 000 CAEN

STATUTS

V.C. V.M.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SACICAP DU CALVADOS, ayant son siège social 12 place de la République, 14 000 CAEN et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CAEN sous le numéro 553 820 242,

Représentée par Monsieur Vincent CLOUS, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 01 octobre 2025

Ci-après dénommée « SACICAP du Calvados »

D'une part,

La société CAEN LA MER HABITAT, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège social est situé 1 Place Jean Nouzille 14 000 CAEN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 271 400 020,

Représentée par Madame Valérie MESPOULHES, en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 18 avril 2024

D'autre part,

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile de construction vente qu'ils ont convenu de constituer.

TITRE 1
CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1- FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile qui sera régie :

- Par les dispositions du Titre IX du livre troisième du code civil et par les dispositions du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, relatif à l'application de la loi n°78-9 du 4 janvier 1978 modifiant ledit titre IX,
- Plus particulièrement par les dispositions du chapitre II de la « société civile » du susdit titre IX du code civil,
- Plus particulièrement encore, par les dispositions des articles L211-1 à L211-4 et R211-1 à R211-6 du code de la construction et de l'habitation, afférentes aux sociétés constituées, en vue de la vente d'immeubles, et de l'article L421-1 du même code
- Et par les présents statuts,
- Elle se prévaudra des dispositions de l'article 239 ter du Code Général des Impôts et de tous textes législatifs ou réglementaires modificatifs ou complémentaires.

ARTICLE 2- OBJET

L'objet social de ladite société sera le suivant :

- L'acquisition d'un ou plusieurs terrains bâtis ou à bâtir sis à CAEN (14), rue de l'Abbaye d'Ardennes,

- La conception, la construction et l'aménagement sur ce ou ces terrain(s) d'un ensemble immobilier à usage d'habitation destiné aux accédants dont les ressources n'excédent pas les plafonds réglementaires,

- La vente en totalité, par fraction, de l'immeuble construit en l'état futur d'achèvement, ou après achèvement, conformément à la réglementation en vigueur relative aux organismes de logement social

- La conclusion d'un bail réel solidaire opérateur avec l'OFS CAEN LA MER HABITAT en vue de la construction de logements à usage d'habitation,

- La cession de droits réels immobiliers découlant du bail réel solidaire précité à des preneurs dans les conditions de l'article L 225-3 du code de la construction et de l'habitation,

- La cession éventuelle de terrain ou de droits réels immobiliers à l'OFS CAEN LA MER HABITAT en vue de la réalisation de logement dans les conditions des articles L 225-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation,

- La cession éventuelle à toute collectivité de parcelles de terrain nécessaires à la réalisation des alignements ou des équipements collectifs ainsi que toute cession imposée à la Société par le permis de construire, la constitution de toute servitude active ou passive nécessaire à la réalisation de l'objet social,

- La conclusion des contrats de location sur les immeubles conformément aux dispositions de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière,

- La cession des immeubles non commercialisés, en vue de leur mise en location en tant que logements locatifs sociaux et/ou intermédiaires,

- La réalisation, pour le compte de chacun des associés, de leur collectivité de rattachement, de tiers (avec accord des collectivités locales concernées), de toutes les interventions foncières, des actions ou réparations d'aménagement prévus par le code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation.

Cet objet pouvant se réaliser soit au moyen de capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : « **ABBAYE DE L'ARDENNES**».

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Si la dénomination ne les contient pas, elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots "Société Civile de Construction Vente" ou " SCCV " suivis de l'indication du capital social.

En outre, la Société doit indiquer, en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du Tribunal au Greffe duquel elle est immatriculée, à titre principal, au Registre du Commerce et des Sociétés et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social de la Société est fixé **12 Place de la République -14000 CAEN**.

Il pourra être transféré en tout autre endroit en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 10 ans à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date statutaire d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une décision collective des associés, de nature extraordinaire, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

La dissolution de la Société intervient de plein droit, à l'expiration de sa durée, ou, avant cette date, par décision collective de nature extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la Loi.

La Société n'est dissoute par la survenance à l'un ou plusieurs des associés, qu'ils soient fondateurs ou non, des évènements suivants : décès, incapacité, faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire et, en outre, pour les associés personnes morales : dissolution, disparition de la personnalité morale, scission, absorption, transmission universelle de patrimoine.

La Société n'est pas dissoute par la cessation des fonctions d'un Gérant.

TITRE 2
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6-APPORTS

Il a apporté en numéraire à la constitution de la société :

- Par la société SACICAP DU CALVADOS
  La somme de cinq cents dix euros ……..……..… 510 €

- Par la société CAEN LA MER HABITAT
  La somme de quatre cent quatre-vingt-dix euros …….. 490 €

Soit au total la somme de MILLE……...…….. 1.000 €

Cette somme de 1.000 € sera déposée à la Caisse d'Epargne.

V.C. V.M.

ARTICLE 7- CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 Euros).
Il est divisé en CINQ CENT (500) parts sociales de DEUX (2) euros chacune, numérotées de I à 500, entièrement libérées et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, soit :

A la société SACICAP DU CALVADOS
255 parts, numérotées de 1 à 255, ……....255 parts

A la société CAEN LA MER HABITAT
245 parts, numérotées de 256 à 500, ……245 parts

Soit au total 500 PARTS…… ……...…….500 parts

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1- Augmentation du capital

Le capital peut, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par tous les associés comme il est dit à l'Article 1 l ci-après.

Il peut aussi, en vertu d'une décision collective extraordinaire, être augmenté, en une ou plusieurs fois, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves et des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital, par voie d'apport en numéraire et par application du principe de l'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'Article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées sous le premier alinéa ci-dessus, s'il n'a pas déjà la qualité d'associé.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus. Les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts sociales nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance, sans toutefois que le délai imparti aux associés, pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription, puisse être inférieur à quinze jours ni supérieur à 30 jours.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites par des tiers étrangers à la Société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées par le premier alinéa ci-dessus.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué, devra être prise par décision collective extraordinaire des associés.

2- Réduction du capital

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

ARTICLE 9 – LIBERATION DU CAPITAL

Le capital social est entièrement souscrit et libéré à la création de la Société. La libération du capital social, résultant des apports à effectuer en cas d'augmentation de capital social en numéraire, régulièrement décidée, sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la Société, sur la demande qui en sera faite aux associés par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les versements devant être effectués dans le mois de l'envoi de la lettre recommandée.

A défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit d'un intérêt, au taux de un pour cent par mois, à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la Société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillants, ainsi qu'il est dit ci-après à l'Article 16.

ARTICLE 10 – REPRESENTATION DES PARTS

Les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts sociales régulièrement consenties et publiées.

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1- Transmission des parts sociales entre vifs

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par transfert sur les registres de la société. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et sa publicité par dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Les parts sont librement cessibles entre associés mais ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec le consentement de tous les associés.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la société et chacun de ses coassociés, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les nom, prénoms, domicile du cessionnaire personne physique ou dénomination, siège social et numéro d'immatriculation du cessionnaire proposé personne morale, ainsi que le nombre de parts à céder et demander l'agrément dudit cessionnaire.

Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance doit, sans délai, consulter les associés par écrit pour se prononcer sur la demande d'agrément. Chacun des associés, autre que le cédant, doit, dans les quinze jours de la lettre de consultation, faire connaître à la gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il accepte la cession proposée.

La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie dans les huit jours, le résultat du vote de la consultation écrite à l'associé vendeur, par lettre recommandée AR.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts du cédant ; en cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'Article 1843-4 du Code Civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts, alors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois, à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la transmission aurait lieu par voie de fusion ou d'apport ou encore, à titre d'attribution en nature à la liquidation.

2- Transmission par décès des parts sociales

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et ses héritiers en ligne directe et éventuellement son conjoint survivant, lesquels ne sont pas tenus à l'agrément des associés.

Les héritiers et ayants-droit, autres qu'en ligne directe ou que le conjoint survivant de l'associé décédé, devront être agréés dans les conditions fixées au paragraphe premier ci-dessus.

En cas de non-agrément, la Société continuera entre les autres associés. Les héritiers et ayants-droit non agréés seront remboursés de la valeur de leurs parts, déterminée à dire d'experts, suivant la procédure définie à l'Article 1843-4 du Code Civil.

Les héritiers en ligne directe et le conjoint, pour exercer les droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé, doivent justifier de leurs qualités héréditaires par la production de l'expédition d'un acte de notoriété, sans préjudice du droit pour la gérance de requérir, de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tout acte établissant lesdites qualités.

Tant qu'il n'aura pas été procédé, entre les héritiers et le conjoint, au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé, et éventuellement de la communauté de biens ayant existé entre cet associé et son conjoint, les droits attachés auxdites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires ou mandataires, ainsi qu'il est indiqué sous l'Article 13 des présents statuts.

Les héritiers et conjoint survivants seront considérés individuellement comme associés dès qu'ils auront notifié à la gérance un acte régulier de partage de parts indivises.

ARTICLE 12 - INCAPACITE - REDRESSEMENT JUDICIAIRE OU LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

La Société ne sera pas dissoute par l'incapacité, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un ou de plusieurs associés.

Si un des associés fait l'objet d'une décision de justice prononçant sa mise en état de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, il est procédé aux remboursements des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. Il est précisé que la perte de la qualité d'associé ne saurait être préalable au remboursement des droits sociaux.

La valeur des droits sociaux est déterminée dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du Code Civil.

TITRE 111
DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES - NANTISSEMENT - APPELS DE FONDS - VENTE FORCEE DES PARTS DE L'ASSOCIE DEFAILLANT

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Chaque part donne le droit de participer aux décisions collectives et d'y exprimer tous votes, elle donne droit à une voix.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et qui, en cas de désaccord, est désigné en justice.

Le droit de vote appartient, pour les parts dont la propriété est démembrée, au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier, sans préjudice du droit reconnu au nu-propriétaire de participer à toutes les décisions collectives.

Les droits et obligations attachés aux parts sociales les suivent dans quelque main qu'elles passent la possession d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

En application de l'Article L.21 1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens dans la proportion du nombre de parts qu'ils possèdent.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande, le nom et le domicile, réel ou élu de chacun des associés.

Le créancier doit posséder un titre contre la société avant de poursuivre les associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des Articles 1642 - 1 et 1 646-1 du Code Civil, reproduits aux articles L.261-5 et 1.261-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la Société, si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la Société soit à la Compagnie d'Assurances qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'est pas indemnisé.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation.

ARTICLE 14 – REGISTRE DES ASSOCIES

Il est tenu au siège social de la société un registre coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction de la date de l'ouverture dudit registre contenant les noms, prénoms, domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert des droits sociaux, les nom, prénoms, domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre recommandée AR adressée à la société.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts, appartenant à chaque associé, sont affectées à titre de nantissement au profit de la Société, à la sûreté du recouvrement de la fraction non libérée des parts sociales et des obligations prévues à l'Article 16 des présents statuts, ainsi que tous intérêts et accessoires. Ce nantissement est formellement consenti par chacun des associés soussignés et il est accepté par la gérance qui sera ci-après désignée.

A défaut de paiement des versements exigibles en vertu des Articles 8 et 16, la Société poursuit les associés débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués.

Le prix de vente est imputé, dans les termes du droit, sur ce qui reste dû à la Société par le porteur de parts exproprié, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

A défaut par la gérance d'engager les poursuites nécessaires au recouvrement des sommes dues, une Assemblée générale ordinaire, convoquée si besoin est conformément à l'Article 21 ci-après, sera appelée à décider d'exercer la procédure ci-dessus et à désigner éventuellement un mandataire spécial à cet effet.

Pour la validité de la constitution d'un nantissement ci-dessus, les formalités prévues par les Articles 53 à 57 du Décret n 78-704 du 3 juillet 1978 devront être respectées.

ARTICLE 16- APPELS DE FONDS

1- Conformément à l'article L 211-3 du Code de la Construction et de l'habitation, les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social en proportion de leurs droits sociaux, sauf convention contraire, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus, ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division.

   Un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

Lorsque la société a emprunté auprès d'un établissement de crédit pour financer une partie de la réalisation de son objet social, l'amortissement du capital et les agios à charge de la société pourront être recouvrés par elle auprès des associés sous forme d'appels de fonds, le cas échéant.

2- La gérance est autorisée, par les présentes, à faire auprès des associés, le cas échéant, l'appel desdites sommes. Cet appel est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Passé un délai de trente jours, les sommes ainsi appelées seront productives, de plein droit, d'un intérêt au taux de un pour cent par mois, à compter de la date fixée pour leur versement sans préjudice du droit pour la Société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillants, ainsi qu'il est dit aux Articles 15 et 17.

Si un associé est défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux, et ce, à la demande qui leur en est faite par la gérance dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

3- En outre, chaque associé pourra consentir à la Société des prêts dont les conditions de remboursement et le taux d'intérêt seront fixés par la gérance, en accord avec lui.

ARTICLE 17 – VENTE FORCEE DES PARTS DE L'ASSOCIE DEFAILLANT

1- Lorsque les appels de fonds, visés en l'Article 16 qui précède, sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'Etat Futur d'Achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programme dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, et qu'un associé n'y a pas satisfait, la gérance, à défaut de recourir à la procédure visée à l'Article 15 ci-dessus, peut, un mois après la mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extrajudiciaire restée infructueuse, requérir l'assemblée générale extraordinaire de mettre en vente publique les droits de l'associé défaillant et d'en fixer la mise à prix. En cas d'inaction de la gérance, tout associé peut convoquer l'assemblée générale à cette fin.

2- Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés, à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée, ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

3- La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

4- La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

5- Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la Société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles

conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent Article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

6- Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

TITRE IV
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 18- DESIGNATION ET POUVOIRS DES GERANTS

1 Désignation des Gérants

La Société est administrée par un ou plusieurs Gérants pris, parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision collective extraordinaire des associés pour une durée limités ou non.

Le Gérant est révocable au cours de son mandat par une décision extraordinaire des Associés.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1851 du Code Civil, la révocation du Gérant ne peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Le Gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

Tout gérant peut mettre fin à ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission.

Le gérant qui était associé et vient à perdre cette qualité, soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société est réputé démissionnaire d'office.

En cas de décès, démission, révocation, mise en liquidation ou redressement judiciaire, empêchement ou en cas d'incapacité légale du Gérant, il sera pourvu à son remplacement par décision extraordinaire de la collectivité des associés, consultés d'urgence par le Gérant démissionnaire ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par l'associé le plus diligent.

Le premier Gérant est la société SACICAP DU CALVADOS, 12 Place de la République à CAEN (14000), immatriculée au RCS de CAEN sous le numéro 553 820 242, représentée par son président. Il est nommé pour une durée de 10 ans.

Le gérant ne sera pas rémunéré au titre de ses fonctions. Il aura droit, sur justification, au remboursement des frais exposés dans l'exercice de ses fonctions.

2 - Pouvoirs des Gérants

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par les présents statuts à l'assemblée générale ou au Comité d'engagement.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant devra consacrer à l'exercice de son mandat, tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il lui soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires, ou de s'y intéresser. Il doit assurer toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'objet social.

ARTICLE 19 COMITE D'ENGAGEMENT

1- Composition

Il est créé un Comité d'Engagement composé de QUATRE (4) membres, comprenant :

- deux (2) membres désignés par la SACICAP DU CALVADOS, incluant le représentant légal de la société gérante qui est membre de droit.
- deux (2) membres désignés par la société CAEN LA MER HABITAT.

Les membres sont désignés, pour une durée limitée ou non, par chacun des associés. Chaque membre est révocable dans les mêmes conditions.

Le Comité est présidé par l'un de ses membres, désigné à l'unanimité à chaque début de séance.

2- Délibérations du Comité

Le Comité d'engagement se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de l'un de ses membres et au moins une fois par an.

Les convocations du Comité d'Engagement peuvent être faites par tous moyens (télécopie, lettre simple, e-mail) et envoyées de façon à parvenir aux membres du Comité d'Engagement au plus tard cinq (5) jours avant la réunion du Comité, ces convocations devant être accompagnées des documents nécessaires et de toute information utile pour l'appréciation des décisions ou informations qui seront soumises au Comité. Le Comité pourra se réunir sans délai si tous les membres sont présents.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elle pourra également se tenir par visio-conférence ou audio-conférence.

Le Comité d'Engagement ne pourra valablement délibérer que si tous les membres sont présents ou représentés à la réunion. Une décision peut être prise, sans obligation de réunion, si elle est constatée par un document écrit signé de chaque membre. Toutes les décisions de la compétence du Comité d'engagement seront prises à l'unanimité.

Dans le cas où un membre du Comité d'Engagement ne pourrait assister à la réunion il pourra se faire représenter par un autre membre, avec l'accord de l'associé qui l'a désigné.

3- Pouvoirs du Comité d'engagement

Les décisions relatives à la conception, à l'engagement et la réalisation des opérations visées dans l'objet social devront être soumises à l'examen et à l'approbation préalable du Comité d 'Engagement, et notamment les décisions concernant.

- Le lancement des études techniques
- Le lancement de la commercialisation
- La définition de la stratégie de commercialisation et des objectifs d'attribution
- Le contrôle et suivi de l'avancement des réservations
- Le choix des entreprises et mise au point des marchés
- La validation des dossiers d'agrément provisoire et définitif
- Le lancement de la construction et réception des ouvrages

Devront également être soumises à l'agrément préalable du Comité d'engagement les décisions suivantes :

- L'arrêté du budget annuel, du plan de financement annuel, des investissements sur la base du prévisionnel.
- La souscription de tous emprunts ou lignes de trésorerie, sous quelque forme que ce soit, non prévus au budget annuel dont le montant unitaire serait supérieur à 10.000 € HT.
- L'octroi de toutes cautions, avals ou garanties, hypothèques, nantissements ou toutes autres sûretés réelles sur les biens de la société.

TITRE V
DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 20 – DECISIONS COLLECTIVES – MODALITES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants ou au Comité d'Engagement sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance. Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si la gérance s'oppose à la demande ou

garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande convoquer lui-même l'assemblée des associés.

La convocation est adressée par lettre recommandée expédiée quinze jours au moins avant la réunion à chacun des associés à son dernier domicile connu.

En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée est présidée par un gérant. A défaut, elle est présidée par l'auteur de la convocation ou par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

Une feuille de présence indiquant les noms et domiciles des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts sociales détenues par chaque associé, est émargée par les membres de l'assemblée. Toutefois, le procès-verbal de l'assemblée tient lieu de feuille de présence, lorsqu'il est signé de tous les associés présents.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à leur information. Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution, formulé par les mots "oui" ou "non". La réponse est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée par l'associé au siège social. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents.

ARTICLE -21 DECISIONS-MAJORITES

Les décisions ordinaires ont pour objet d'approuver les comptes, décider toute affectation et répartition des bénéfices et, d'une manière générale, de se prononcer sur toutes les questions qui n'emportent pas modifications aux statuts.

.Les décisions extraordinaires ont pour objet de se prononcer sur les questions qui emportent modification des présents statuts, dissolution ou transformation de la société, ou sur les questions pour lesquelles les présents statuts prévoient une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

L'Assemblée est régulièrement constituée si les associés présents ou représentés possèdent au moins les deux tiers des parts sociales.

Les décisions ordinaires et extraordinaire sont valablement adoptées à la majorité des deux tiers des parts sociales détenues par les associés présents ou représentés.

Toutefois, les associés ne peuvent, si ce n'est à l'unanimité, changer la nationalité de la Société.
En cas de vente forcée des droits sociaux du ou des associés en application de l'Article 17 ci-dessus, seront appliquées les conditions de quorum et de majorité précisées par ledit Article.

ARTICLE 22 - PROCES VERBAUX

Les procès-verbaux constatant les délibérations des assemblées sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par la gérance. En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans Je procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé. Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des délibérations. L'acte lui-même ou sa copie est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre susvisé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la gérance.

Après la dissolution de la Société et pendant la période de liquidation, ces copies ou extraits sont signés par le ou les liquidateurs.

ARTICLF 23 - INFORMATION DES ASSOCIES

Tout associé peut, à tout moment, prendre, par lui-même, connaissance ou copie au siège social du bilan, du compte de résultat et de l'annexe afférents aux exercices dont les comptes ont déjà été approuvés, ainsi que des procès-verbaux des décisions collectives ordinaires ou extraordinaires des associés.

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Tout associé peut, après toute modification statutaire demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La gérance doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

Lors de la consultation des associés, soit par écrit, soit en assemblée générale, chaque associé non-gérant a le droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminés par la réglementation en vigueur.

TITRE VI
EXERCICE SOCIAL
COMPTES - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 24 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le I ^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps à courir depuis la constitution de la Société jusqu'au 31 décembre 2025.

ARTICLE 25 – COMPTES

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

Le gérant doit, au moins une fois par an, et dans les six mois de la clôture de l'exercice, rendre compte de sa gestion aux associés, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

A cet effet, il établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicables dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

ARTICLE 26 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

1- Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice sous déduction des frais généraux, de toutes charges et de toutes provisions.

2- Le bénéfice de l'exercice est intégralement acquis à la date de la clôture de l'exercice par les associés et réparti entre eux proportionnellement au nombre de leurs parts sociales, sous forme d'inscription en compte courant.

3- Toutefois, la collectivité des associés peut, sur la proposition de gérant, reporter à nouveau tout ou partie des bénéfices.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées également, immédiatement et intégralement et sont réparties entre les associés dans les mêmes conditions.

L'affectation des résultats selon les règles précédentes est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des associés statuant sur les comptes de l'exercice. L'adoption de la résolution proposée par la gérance confirme, avec effet rétroactif au jour de la clôture de l'exercice social, l'affectation traduite dans les comptes approuvés. Le rejet de la résolution proposée et l'adoption éventuelle d'une autre affectation sera considérée comme emportant résolution rétroactive de l'affectation constatée dans les comptes soumis à l'approbation.

ARTICLE 27 - REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Par application de l'article 239 ter-l du code général des impôts, la Société est soumise au régime fiscal des sociétés des personnes. En conséquence, ses résultats sociaux sont déterminés selon les règles de droit commun des bénéfices industriels et commerciaux et chaque associé est personnellement assujetti à l'impôt dont il relève, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société.

TITRE VII
LIQUIDATION

ARTICLE 28 – LIQUIDATION

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, les associés, par une décision extraordinaire, règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs.

Seule cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance en exercice qui remet ses comptes au liquidateur, avec toutes justifications utiles et les présente à l'approbation des associés.

La collectivité des associés conserve, pendant la liquidation et seulement pour les besoins de celle-ci, les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser l'actif social, en bloc ou en détail, et d'acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après l'acquittement du passif et des charges sociales, est employé à rembourser aux associés le montant nominal non amorti de leurs parts sociales ;le surplus est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

ARTICLE 29 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par Je présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

ARTICLE 30 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Néant

ARTICLE 31 - PUBLICITE – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi, et spécialement à Monsieur Vincent CLOUS, à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Fait à Caen

13/10/2025

Valérie MESPOULHES

Certified by yousign

13/10/2025

Vincent CLOUS

Certified by yousign

V.C. V.M.