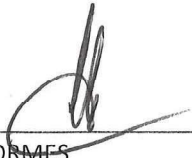


SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY
Société Civile de Construction-Vente au capital de 800 euros
Siège social : 17 quai du président Paul DOUMER 92400 Courbevoie
905 155 883 RCS NANTERRE

STATUTS

MIS A JOUR LE 1^{er} DECEMBRE 2025

*Suite à la réalisation de la fusion-absorption
de la société KAUFMAN & BROAD SAVOIES
par la société KAUFMAN & BROAD ALPES (anciennement RESIDENCES BERNARD TEILLAUD)*



CERTIFIES CONFORMES
Pour la société KAUFMAN & BROAD ALPES
M. Sylvère HAMEL

STATUTS

TITRE 1

Caractéristiques de la Société

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile en vue de la construction et la vente d'immeubles.

Cette société sera régie par les chapitres I et II du titre IX du livre III du Code Civil et les textes pris pour leur application, par les articles L.211-1 à L.211-4, R.211-1 à R.211-6 du Code de la Construction et de l'Habitation et par les présents statuts.

Elle se prévaut de l'article 239 ter du Code Général des Impôts.

Article 2 – Objet social

La société a pour objet :

- L'acquisition d'un terrain situé 46 rue Jules Ferry et 4 rue des Murs Blancs à THONON-LES-BAINS (74), ainsi que tous immeubles et droits susceptibles de constituer des accessoires ou annexes desdits terrains,
- La construction sur ces terrains et tous terrains sis dans la même commune ou toute commune avoisinante, d'un ensemble immobilier,
- La vente de l'immeuble ou des immeubles construits ou à construire à tous tiers, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions,
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitution de garanties s'y rattachant,
- Accessoirement, la location d'immeubles ou fractions d'immeubles en rapport avec la commercialisation de l'ensemble immobilier édifié,

Et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de l'article L.211-1 dudit code, les immeubles construits ne peuvent être attribués, en tout ou partie, en jouissance ou en propriété, aux associés en contrepartie de leurs apports, ce à peine de nullité de l'attribution.

Article 3 - Dénomination Sociale

La société prend la dénomination de : 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile » suivis de l'indication du capital social, et, éventuellement complétés par les mentions requises par le statut légal particulier auquel la société est soumise en vertu des dispositions de l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Article 4 - Sièges Social

Le siège social de la société est fixé au : 17, quai du président Paul DOUMER 92400 Courbevoie

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes sur simple décision de la gérance et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à 30 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée telle que prévue aux présents statuts.

TITRE II

Apports - Capital Social- Fonds Supplémentaires

Article 6 - Capital Social

Le capital social est fixé à la somme de HUIT-CENTS (800) euros.

Il est divisé en QUATRE-VINGTS (80) parts sociales de DIX (10) euro chacune, numérotées de 1 à 80, attribuées aux associés dans les proportions suivantes et en rémunération de leurs apports respectifs :

- KAUFMAN & BROAD ALPES
78 parts numéros 1 à 78 soit 78 parts sociales,
- KAUFMAN & BROAD RHONE ALPES
2 parts numéros 79 à 80 soit..... 2 parts sociales

Article 7 - Augmentation et Réduction du Capital Social

- 1 - Le capital social peut, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, notamment, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en numéraire, par compensation ou en nature, tel que prévu à l'article 9 ci-après.
Mais si les attributaires de ces parts nouvelles n'ont pas déjà la qualité d'associé, ils devront être préalablement agréés par la collectivité des associés réunie en Assemblée Générale Extraordinaire.
- 2 - Le capital social peut être réduit en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Article 8 - Libération des Parts

1 - PARTS DE NUMERAIRE

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la Gérance et au plus tard quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La Gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription, ou la libération par fractions successives au fur et à mesure des besoins de la société.

La libération est effectuée en principe, au moyen de versement en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible envers la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués, un mois après un commandement de payer resté infructueux.

Cette mise en vente est notifiée aux retardataires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec indication des numéros de parts en cause.

Elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales habilité pour le département du siège social.

Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques, par le Ministère d'un Notaire, sans mise en demeure préalable et sans autre formalité.

Le prix de vente est imputé sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts en numéraire, en ce compris non seulement celles qui composent le capital initial, mais encore celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'élévation du nominal des parts et, enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

Les sommes appelées par la Gérance deviennent exigibles 15 jours après l'envoi d'une lettre recommandée par la Gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

2 - PARTS D'APPORTS EN NATURE

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à disposition effective du bien apporté.

Article 9 - Fonds Supplémentaires Nécessaires à la Réalisation de l'Objet Social

- 1 - Les associés sont tenus de satisfaire proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de contrats vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus.

Il en est de même pour les appels de fonds indispensables à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, c'est-à-dire, quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées ne sera possible que si l'ensemble du programme est achevé.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise suite à la présentation d'un budget prévisionnel établi par la Gérance et approuvé par les associés soit en assemblée, soit par acte sous seing privé. La gérance en fixe le montant des fonds nécessaires et les met en recouvrement, en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

- 2 - Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique.

La décision de procéder à cette mise en vente est prise par les associés réunis en Assemblée Générale qui fixe la mise à prix.

L'Assemblée Générale est convoquée après une mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extra judiciaire et restée infructueuse. En cas d'inaction de la Gérance, cette convocation peut valablement être effectuée par tout associé.

Par dérogation aux dispositions de l'article 25 des présents statuts, le délai de la première convocation est d'un mois, l'Assemblée Générale ne pouvant se réunir qu'après notification à l'associé défaillant d'une mise en demeure restée infructueuse.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et faute d'avoir réuni une telle majorité sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des droits sociaux présents ou représentés.

Les voix afférentes aux parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

- 3 - Si l'Assemblée Générale décide la mise en vente publique des parts de l'associé défaillant, la Gérance notifie à tous les associés y compris l'associé défaillant, la date, l'heure et le lieu de l'adjudication.

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 habilité pour le département du siège social.

- 4 - L'adjudication ne peut avoir lieu que dix jours après l'envoi des lettres recommandées et la parution prévue au paragraphe 3 ci-dessus.

Elle est effectuée à la requête de la Gérance.

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

La société est seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire.

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 ou conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé 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 son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux. Les versements ainsi effectués par les coassociés du défaillant leur sont remboursés dès que possible.

- 7 - Les sommes appelées par la Gérance à titre d'appel de fonds supplémentaires décidés par l'Assemblée Générale deviennent exigibles vingt jours après l'envoi d'une lettre recommandée par la Gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1 % par mois de retard. Tout mois commencé étant du en entier.

Article 10 - Titres

Le titre de chaque associé résultera des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

TITRE III

Droits et Obligations des Associés

Sous-titre I Droit des Associés

Article 11 - Droits Attachés aux Parts Sociales

Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices et celle du boni de liquidation à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle donne également droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

Article 12 - Indivisibilité et Transmission des Parts Sociales

1 - INDIVISIBILITE

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

2 - TRANSMISSION ENTRE VIFS

A - Les cessions de parts devront faire l'objet d'un acte notarié ou sous seing privé et être notifiées à la société ou acceptées par elle, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publication.

B - Les parts sont librement cessibles entre les associés. La cession des parts sociales, autres qu'entre associés, ne peut intervenir sans l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

C - A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales, doit en informer la société représentée par son Gérant et chacun des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ou sa dénomination et le siège social s'il s'agit d'une personne morale, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix de cession, ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être réalisée. Pour être valable cette notification devra être accompagnée de la justification de la réalité de l'offre d'acquiescer du candidat cessionnaire.

Dans le mois de cette déclaration, une assemblée générale extraordinaire, convoquée par les soins de la gérance, statue sur l'acceptation ou le refus de la cession aux conditions fixées ci-après, à moins que, usant de la faculté qui lui est donnée par l'article 36 ci-après, la gérance ne consulte les associés par correspondance.

La décision n'est pas motivée et, en cas de refus, ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ni contre la société. Elle est notifiée à l'associé qui a sollicité l'autorisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la délibération.

D - Si la cession est autorisée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément, à défaut de quoi, les cessionnaires devraient à nouveau être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

E - Si la cession n'est pas autorisée, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société. La dissolution sera cependant rendue caduque si le cédant notifie à la société, dans le mois de la décision sa renonciation au projet de cession.

La demande émanant de chacun des associés, contenant indication du nombre de parts dont le rachat est proposé et du prix qui en est offert, est notifiée à la société et à chacun des co-associés, y compris le cédant, dans un délai de trois mois à compter de la notification au demandeur de la décision de refus d'agrément.

La gérance opère la répartition à l'issue des délais visés à l'alinéa qui précède. Les attributions ont lieu ainsi qu'il est dit ci-dessus mais, le cas échéant, dans la limite des demandes. Le reliquat non attribué est réparti entre les associés, dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient, et ainsi de suite, si nécessaire.

Si les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut proposer la candidature d'un tiers acquéreur, lequel doit être agréé par les associés dans les conditions prévues au B ci-dessus, mais elle peut également, avec le même accord, offrir de racheter elle-même les parts, dans ce dernier cas, celles-ci sont annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

La gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. En cas d'offres de prix non concordantes émanant des candidats acquéreurs, une contestation est réputée exister sur le prix. Dans ce cas comme encore si le cédant n'accepte pas le prix qui lui est offert par les candidats acquéreurs, le prix est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus, à la société dans le mois de la notification du rapport.

Jusqu'à acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est réputé également avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

Si elle émane des candidats tiers acquéreurs, le projet initial est réputé agréé.

Le prix de rachat est payable comptant et l'offre des candidats acquéreurs n'est recevable qu'accompagnée du dépôt du prix entre les mains du notaire désigné par la gérance.

Au cas où tous les associés interviennent à l'acte de cession de parts et donnent leur accord à la cession, les formalités ci-dessus décrites sont inutiles, conformément à l'article 1854 du Code Civil.

F - Les dispositions des paragraphes A à E ci-dessus sont applicables à tous modes de cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique volontaire ou forcée ou en vertu d'une décision de justice et qu'elle ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit. Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, apports, scission ou autres opérations assimilées. En cas de fusion entre sociétés d'un même groupe économique, l'agrément des autres associés de la société civile ne sera pas nécessaire. Par personnes morales faisant partie du même groupe économique, on entend toute société ayant directement ou indirectement au moins 50 % du capital et des droits de vote d'une société associée ou dont le capital et les droits de vote sont possédés directement ou indirectement à concurrence d'au moins 50 % par une société associée.

G - Les notifications visées sous le présent article ont lieu par la voie d'un acte extra-judiciaire ou par envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

H- Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à l'agrément des associés dans les conditions visées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts.

3- TRANSMISSION PAR DECES

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

Les autres héritiers et ayant droits de l'associé décédé (autres que ses héritiers en ligne directe) ne deviennent associés qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Ils sollicitent cette autorisation de la manière prévue à l'alinéa précédent.

A défaut d'autorisation et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, les intéressés non agréés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur (ou à leur part dans ces droits) déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 13 - Dissolution d'une Personne Morale Associée

La dissolution d'une personne morale associée ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé. Tout dévolutaire pour cause de disparition de la personnalité morale d'un associé doit, pour devenir associé, obtenir l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés. A défaut d'autorisation, le dévolutaire a droit à la valeur des parts sociales déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 14 - Fusion - Scission d'une Personne Morale Associée

Si une personne morale associée est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolue son patrimoine ne devient elle-même associée qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Cette autorisation est sollicitée de la manière indiquée à l'article 13.

A défaut d'autorisation et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, la personne morale non autorisée est seulement créancière de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Il en est de même en cas de scission pour la ou les personnes morales auxquelles les parts sociales de la présente société sont dévolues.

Article 15 - Redressement Judiciaire - Liquidation Judiciaire

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que le créancier et a droit dans les six mois de l'achèvement à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 16 - Comptes Courants d'Associés

Chaque associé pourra, mais seulement avec le consentement de ses coassociés, verser à la caisse sociale en compte courant les sommes dont la société aurait l'emploi. Ces sommes produiront, à défaut d'autres conventions, des intérêts au taux légal.

Il est notamment convenu entre les associés que les pertes éventuelles de chaque exercice seront compensées avec les comptes courants d'associés, ainsi qu'il l'est précisé à l'article 39 des présents statuts.

Sous-titre II Obligation des Associés

Article 17 - Contribution au Passif Social - Responsabilité des Associés

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

Les associés ne peuvent être poursuivis en raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du Code Civil 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'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci si le créancier n'a pas été indemnisé.

Article 18 - Information des Tiers

Il est tenu au siège social un registre coté et paraphé par un Gérant en fonction, à la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les noms, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domiciles ou s'il y a lieu la raison sociale des nouveaux titulaires desdits droits, ainsi que la date de l'opération.

La Gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande, le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé.

Sous-titre III Dispositions diverses

Article 19 - Soumission aux Statuts et aux Décisions de l'Assemblée

Les droits et obligations attachés à chaque part, la suivent en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les Assemblées Générales des associés et par la Gérance.

Article 20 - Scellés

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société ou demander le partage ou la licitation ni s'immiscer dans les actes de son administration.

TITRE IV Fonctionnement de la Société

Sous titre I Administration

Article 21 - Gérance - Désignation - Révocation - Démission

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire", pour une durée déterminée ou non.

Par exception, le premier gérant sera nommé dans les statuts et au cours de la vie sociale, par décision des associés.

A l'égard des tiers, le Gérant ou chacun des gérants engage la société par tous les actes entrant dans l'objet social.

L'opposition formée par un gérant aux actes de l'autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires. Leurs fonctions ne sont pas rémunérées.

Révocation :

La révocation d'un gérant associé ne peut intervenir que par la décision unanime des associés ou par décision de justice, pour cause légitime.

La révocation d'un gérant associé ne met pas fin à la société, laquelle continue entre le gérant révoqué devenu simple associé et ses coassociés à moins que, dans l'assignation en révocation ou, en dernière limite, avant que le tribunal ait statué sur le fond en première instance, ces derniers aient notifié leur volonté de voir cesser la société si la révocation du gérant associé est décidée.

En cas de continuation de la société, l'associé gérant révoqué peut demander à se retirer de la société. Sa demande est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à ses coassociés dans le mois de la signification à lui faite de la décision définitive prononçant sa révocation. Elle est irrévocable.

Lorsque le gérant associé révoqué opte pour son retrait, celui-ci intervient par voie de cession de ses parts sociales à ses coassociés ou à telles autres personnes que ces derniers lui désignent, mais, dans le silence d'un coassocié, le retrait a lieu de plein droit par voie d'annulation des parts sociales du révoqué et réduction consécutive du capital social, et ceci avec effet à la date d'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande de retrait.

Le prix de cession ou la valeur de remboursement des parts annulées est fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. Cette valeur s'impose aux parties concernées. Le paiement des sommes dues à l'associé retiré a lieu dans le délai de douze mois à compter de la date de notification à la société du rapport de l'expert chargé de déterminer la valeur susvisée, sans que ces sommes ne produisent intérêt.

Démission :

Les fonctions de gérant cessent également par sa démission. La démission du gérant associé ne met pas fin à la société, à moins que les autres associés ne déclarent unanimement vouloir dissoudre la société.

Le gérant notifie sa démission aux associés ou à ses coassociés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée deux mois au moins avant la date de clôture de l'exercice en cours, date à laquelle elle prend effet.

Si la cessation des fonctions de gérant résulte de son incapacité ou de l'interdiction à lui faite d'exercer le commerce ou d'administrer toute société ou entreprise, il lui sera fait application des dispositions de l'article 13 ci-dessus, en raison de sa qualité d'associé.

La décision d'acquisition prise par les coassociés du gérant révoqué s'impose aux deux parties lorsqu'elle a été régulièrement notifiée de sorte que, s'il est nécessaire, la plus diligente d'entre elles peut faire constater la cession par toute voie de droit.

De même, le révoqué comme le démissionnaire peut exiger par toute voie de droit, en faisant usage notamment des dispositions de l'article 1839 du code civil, toute modification statutaire et requérir toute publicité, rendues nécessaires par les événements intervenus.

L'associé gérant resté seul membre de la société pour une raison quelconque s'adjoindra un ou plusieurs nouveaux associés dans le meilleur délai, sans que celui-ci puisse excéder un an. A défaut, tout intéressé peut demander la dissolution de la société.

Sauf convention contraire des parties, toutes sommes dues à un autre titre que celui de la cession ou du remboursement de ses parts par la société au gérant associé révoqué qui se retire de la société et perd sa qualité d'associé, lui sont payées au plus tard le jour du versement de la valeur des parts sociales.

Article 22 - Gérance - Pouvoirs et Obligations de la Gérance

- 1 - La Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

La Gérance peut donner toute délégation de pouvoirs à un associé ou à un tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les Gérants ont notamment les pouvoirs ci-après dont l'énumération n'est pas limitative mais purement énonciative :

- Ils représentent la société vis à vis de tout tiers et de toute administration,
- Ils achètent tout terrain et droit de construire,
- Ils cèdent ou échangent les immeubles qu'il sera nécessaire et ce, notamment, pour satisfaire aux prescriptions administratives,
- Ils stipulent toutes servitudes, acquièrent et cèdent toute mitoyenneté,
- Ils demandent tout permis de démolir et de construire, et toute autorisation administrative nécessaire ou utile à la réalisation de l'objet social,
- Ils établissent les devis descriptifs des constructions à réaliser, ils signent toutes conventions avec les hommes de l'art et passent tous marchés de travaux avec les entrepreneurs,
- Ils établissent tous états descriptifs de division et règlement de copropriété,
- Ils demandent toute autorisation de division et de lotissement,
- Ils vendent à l'amiable ou aux enchères, les immeubles construits par la société, soit en totalité, soit en partie, encaissent les prix et donnent quittance,
- Ils administrent les immeubles sociaux,
- Ils souscrivent les déclarations fiscales, paient les impôts et droits et taxes dus par la société.
- Ils font ouvrir au nom de la société auprès de toute Banque ou établissement de crédit, privés ou publics, tous comptes de dépôt ou compte courant et signent tous effets pour leur fonctionnement,
- Ils contractent tous emprunts et concèdent toutes hypothèques auprès de tout organisme public ou privé dans le but de permettre la réalisation de l'objet social,
- Ils contractent toutes assurances aux conditions qu'ils avisent,
- Ils exercent toute action judiciaire tant en demandant qu'en défendant,
- Ils engagent toutes procédures contre les associés défaillants,
- Ils consentent toute subrogation et toute mainlevée d'inscription de privilège ou d'hypothèque, opposition et autres empêchements avec ou sans paiement,
- Ils paient les sommes dues par la société,
- Ils se consentent ou consentent à tout tiers, toutes délégations de pouvoirs,
- Ils ont la signature sociale,
- Ils font tous actes nécessaires et prennent toutes mesures qu'ils jugent utiles pour l'exercice de leurs pouvoirs.

Sous-titre II Assemblées Générales

SECTION I : Dispositions générales

Article 23 - Principes

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés. Ses délibérations, prises conformément aux présents statuts, obligent tous les associés, mêmes absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni une Assemblée Générale Ordinaire. Des Assemblées Générales, soit Ordinaires soit Extraordinaires, peuvent en outre être réunies à toute époque de l'année.

L'Assemblée Générale est présidée par le Gérant. Lorsque le Gérant n'est pas désigné parmi les Associés, ou en l'absence du Gérant, l'Assemblée est présidée par l'Associé possédant le plus grand nombre de parts.

Article 24 - Formes et Délais de Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Gérance.

Un associé non-Gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au Gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si le Gérant fait droit à la demande, il procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'Assemblée des associés.

Si le Gérant 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, solliciter du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les Assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'Assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à l'Assemblée par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 25 - Information des Associés

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple soit à leurs frais par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée porte sur la reddition des comptes des Gérants, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit de prendre par lui-même au siège social, connaissance de tous livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte sur celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister d'un expert.

Article 26 - Assistance et Représentation aux Assemblées

Tous les associés, quelque soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'Assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux Assemblées Générales par un autre associé de son choix.

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 27 - Feuille de Présence

A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence.

Ce document indique quels sont :

- d'une part les associés présents,
- d'autre part, les associés représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Par ailleurs, s'agissant des associés représentés, la feuille de présence fait connaître leur mandataire.

Les associés présents et représentés ainsi que les mandataires des associés représentés sont identifiés par leurs nom, prénom usuel, et leur domicile ou s'agissant des personnes morales, par leur dénomination, leur forme, leur siège et leur immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires des associés représentés, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Article 28 - Ordre du Jour

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se rapporter à d'autres documents.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs Gérants et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Article 29 - Procès-Verbaux

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, cotées et paraphées dans la forme ordinaire, soit par un juge du tribunal, soit par le Maire ou Adjoint au Maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'Assemblée indique la date et le lieu de réunion, les noms, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, le nombre des parts détenues par les associés présents ou représentés, les documents et rapports soumis à l'Assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes.

Il est signé par les Gérants et par le Président de l'Assemblée.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul Gérant, ou par le secrétaire de l'Assemblée.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés conformes par un seul liquidateur ou par le secrétaire.

SECTION II : Assemblée générale Ordinaire

Article 30- Quorum- Majorité

L'Assemblée Générale Ordinaire est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital est présente ou représentée.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Article 31 - Compétence - Attribution

L'Assemblée Générale annuelle entend le rapport de la Gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.
Elle statue sur l'affectation et la répartition des résultats.
Elle nomme les Gérants.

Et plus généralement, elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

SECTION III : Assemblée générale Extraordinaire

Article 32- Quorum- Majorité

L'Assemblée Générale Extraordinaire est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant les deux tiers du capital est présente ou représentée.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers du capital.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est exigé. Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire seront, dans ce cas, adoptées à la majorité simple des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Article 33 - Compétence - Attribution

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la Loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut notamment :

- Modifier l'objet social et plus généralement, procéder à toutes modifications statutaires,
- Augmenter ou réduire le capital social, procéder à toutes opérations portant sur le capital social,
- Transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la Gérance,
- Transformer la société en société de toute autre forme, si ce n'est en société en nom collectif, en société par actions simplifiée, transformations qui requièrent l'accord de tous les associés, ou en société en commandite, transformation qui requiert, outre la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, l'accord de tous les associés devant prendre alors le statut d'associé commandité.
- Prononcer à toute époque la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation.
- A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation,
- Se prononcer sur l'agrément de tout nouvel associé

SECTION IV : Décisions constatées par un acte

Article 34- Décisions Collectives Unanimes

Les associés peuvent toujours d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenu d'observer les règles prévues pour la réunion des Assemblée Ordinaires ou Extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre la consultation en même temps que le registre des délibérations.

SECTION V : Décisions par consultations écrites

Article 35- Modalités des Consultations Ecrites

Les décisions relevant de l'Assemblée Générale Ordinaire pourront résulter d'une consultation écrite.

Dans ce cas, le texte des résolutions proposées et les autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec avis de réception.

Chaque associé dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date de la réception pour émettre son vote par écrit. Passé le délai de 20 jours à compter de la réception de la lettre recommandée susvisée, les votes ne seront plus reçus.

Sous-titre III Résultats sociaux

SECTION I : Exercice social -Comptes annuels -résultats

Article 36 - Exercice Social

L'exercice social commence le 1^{er} décembre de chaque année civile et finit le 30 novembre de l'année civile suivante.

Par exception, l'exercice 2024 qui a débuté le 1^{er} janvier 2024 sera clôturé le 30 novembre 2024 et aura une durée de onze mois.

Article 37 - Inventaire - Comptes Annuels

Les écritures de la société seront tenues conformément aux lois et usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, les gérants dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Ils dressent également les comptes annuels : bilan, compte de résultat et annexe.

L'approbation des comptes annuels doit intervenir dans les six mois de clôture de l'exercice.

Article 38 - Affectation et Répartition des Résultats

1 - Affectation des résultats :

Chaque quote-part de résultat bénéficiaire ou déficitaire est affectée aux associés de plein droit, sous réserve de l'approbation des comptes par la collectivité des associés, exclusivement et directement par voie d'inscription au débit ou au crédit du compte-courant des associés, avec effet à la date de clôture de l'exercice, étant rappelé que le paiement de toute somme due par la société au titre du compte-courant des associés ne pourra, en tout état de cause, intervenir qu'à hauteur et dans la stricte limite des sommes dont la société aura la libre disposition à l'achèvement de l'opération de construction et ce conformément aux dispositions impératives du Code de la construction et de l'habitation.

Si la compensation opérée, entre la perte éventuelle d'un exercice et les sommes portées au crédit de chacun des comptes courants d'associés, faisait ressortir un solde dû par les associés, il sera immédiatement procédé à un appel de fonds auquel chacun des associés sera tenu de satisfaire.

Ces appels de fonds s'effectueront dans les formes et délais comme il est dit à l'article 10 des présents statuts.

2 - Répartition des résultats :

La répartition des résultats sera faite conformément à l'article 7 « CAPITAL SOCIAL ».

TITRE V **Dissolution - Liquidation**

Article 39 – Dissolution

- 1- La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

- 2 - La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

Article 40- Liquidation

- 1- A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, et sous réserve du cas prévu par l'article 1844-5, alinéa 3, du Code civil, la Société est aussitôt en liquidation et sa dénomination sociale est dès lors suivie de la mention « *Société en liquidation* ». Cette mention ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La personnalité morale subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

- 2 – Les fonctions de la Gérance prennent fin par la dissolution de la Société sauf, à l'égard des tiers, par l'accomplissement des formalités de publicité de la dissolution.

Les associés, par une décision collective, nomment, parmi eux ou en dehors d'eux, un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les fonctions et fixent la rémunération ; le ou les Gérants alors en exercice peuvent être nommés liquidateurs.

Le ou les liquidateurs sont révoqués et remplacés selon les formes prévues pour leur nomination. Leur mandat, sauf stipulation contraire, leur est donné pour toute la durée de la liquidation.

- 3 – La Gérance doit remettre ses comptes aux liquidateurs avec toutes pièces justificatives en vue de leur approbation par une décision collective ordinaire des associés.
Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

La cession globale de l'actif de la Société ou l'apport de l'actif à une autre Société, notamment par voie de fusion, requiert le consentement unanime des associés.

- 4 – Pendant toute la durée de la liquidation, les liquidateurs doivent réunir les associés chaque année en Assemblée Ordinaire, dans les délais, formes et conditions prévus pour les Assemblées visées par l'article 25 des statuts.

Ils consultent en outre les associés, dans les délais et formes prévus à l'article 25 des statuts, chaque fois qu'ils le jugent utile ou qu'il y en a nécessité. Les décisions sociales, selon leur nature, sont alors prises dans les conditions des articles 31 ou 33 des statuts.

5 – En fin de liquidation, les associés statuent à la majorité prévue à l'article 33, sur le compte définitif de liquidation, le *quitus* de la gestion du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat. Ils constatent dans les mêmes conditions la clôture de la liquidation.

Si les liquidateurs négligent de convoquer l'Assemblée, le Président du Tribunal de Commerce, statuant par Ordonnance de référé, peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette convocation.

Si l'Assemblée de clôture ne peut délibérer ou si elle refuse d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du Tribunal de Commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

L'avis de clôture de la liquidation est publié conformément à la Loi.

6- Le produit net de la liquidation est partagé entre les associés dans les proportions de leurs parts de capital. Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et sous réserve des droits des créanciers sociaux, procéder entre eux au partage en nature de tout ou partie de l'actif social.

TITRE VI

Juridiction compétente- Election de Domicile

Article 41 - Attribution de Juridiction

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Article 42 - Election de Domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties feront élection de domicile chacune en leur domicile respectif.