

01600TREVOUX

**Société civile immobilière
au capital de 1000 euros
Siège social : 4 Rue Aimé Cotton
69800 SAINT PRIEST**

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

- **La Société R&D BTPI**, Société par Actions Simplifiée immatriculée au RCS de BOURG EN BRESSE sous le numéro 877 902 635 et dont le siège social est situé 19 Lotissement le Clos du Château – 01600 PARCIEUX, prise en la personne de son représentant légal en exercice ;
- **La Société CITADELLES**, EURL immatriculée sous le numéro 507 541 779 au RCS de LYON et dont le siège social se situe 12 Rue du 8 mai 1945 – 69650 SAINT GERMAIN AU MONT D'OR prise en la personne de son représentant légal en exercice ;
- **La Société ASMC**, SAS immatriculée sous le numéro 103 963 963 au RCS de BOURG-EN-BRESSE et dont le siège social se situe 77 Rue du Besson – 01120 THIL prise en la personne de son représentant légal en exercice ;
- **Monsieur Ludovic TALUT**, né le 27 mars 1985 à BOURGOIN JALLIEU, marié à Madame Marie, Danièle MALJOURNAL depuis le 8.09.2012, sans contrat de mariage et demeurant 226D rue du Chatenay – 38300 SAINT AGNIN SUR BION,

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIV LES STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE QU'ILS SONT CONVENUS DE CONSTITUER ENTRE EUX ET AVEC TOUTE AUTRE PERSONNE QUI VIENDRAIT ULTERIEUREMENT A ACQUERIR LA QUALITE D'ASSOCIE

TITRE I. – FORME. OBJET. DÉNOMINATION. SIEGE. DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition et la vente de tous immeubles, biens immobiliers et de tous terrains à usage résidentiel et non-résidentiel ;
- L'administration, la gestion et l'exploitation, par location ou autrement, de tous biens immobiliers, terrains et immeubles ;
- L'entretien et, éventuellement, l'aménagement de ces biens ;
- Et plus généralement, toutes opérations notamment financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION

La dénomination de la Société est : 01600'TREVOUX

Tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers, doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « Société civile immobilière » ou des initiales « SCI », et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 4 Rue Aimé Cotton – 69800 SAINT PRIEST

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du gérant qui est habilité à modifier les statuts en conséquence et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à **99 années** à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. À défaut, tout associé peut demander au président du tribunal Judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus. La décision de prorogation est prise à la majorité prévue pour les décisions extraordinaires.

TITRE II. – APPORTS. CAPITAL SOCIAL. PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

Lors de la constitution, le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

- * Par la SAS R&D BTPI
La somme de 250 €
- * Par la SARL CITADELLES
La somme de 250 €
- * Par Monsieur Ludovic TALUT
La somme de 250 €
- * Par la SAS ASMC
La somme de 250 €

Soit au total la somme de 1000 (mille) euros, laquelle somme sera intégralement versée au crédit d'un compte bancaire ouvert au nom de la Société sur simple appel de la gérance dès l'obtention par la société de son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Madame Marie MALJOURNAL épouse TALUT, demeurant 226D rue du Chatenay – 38300 SAINT AGNIN SUR BION, conjoint commun en biens de Monsieur Ludovic TALUT, apporteur en numéraire dépendant de la communauté existant entre eux, reconnaît connaître les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, et qu'elle a la possibilité de revendiquer la qualité d'associé de la Société pour la moitié des parts souscrites.

Madame Marie MALJOURNAL épouse TALUT déclare ne pas vouloir être associée et renonce définitivement à revendiquer cette qualité, reconnaissant exclusivement la qualité d'associé à son conjoint pour la totalité des parts souscrites, étant précisé que les droits patrimoniaux sur lesdites parts resteront communs.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS** (1000 €).

Il est divisé en 1000 Parts de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- * SAS R&D BTPI 250 parts
De 1 € chacune numérotées de 1 à 250
- * SARL CITADELLES 250 parts
De 1 € chacune numérotées de 251 à 500
- * Monsieur Ludovic TALUT 250 parts
De 1 € chacune numérotées de 501 à 750
- * SAS ASMC 250 part
De 1 € chacune numérotées de 751 à 1000

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1000 Parts sociales

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article "Cession et transmission des parts sociales".

Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

ARTICLE 9 – REVENDICATION PAR UN CONJOINT EN BIENS DE LA QUALITÉ D'ASSOCIÉ

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 11.3 pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10 – PARTS SOCIALES

10.1. – Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé dans la Société résultent seulement des présents statuts, des actes ultérieurs pouvant modifier le capital social et des cessions ou transfert de parts sociales régulièrement consentis, réalisés, notifiés et publiés. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

10.2. – Chaque part donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social proportionnellement au nombre de parts existantes

Le droit de vote attaché aux parts sociales est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

10.3. – Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelques mains qu'elles passent La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

10.4. – Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. À défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de faire désigner par décision de justice, un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires indivis.

Dans le cas où la majorité par tête est requise pour la validité des décisions collectives, l'indivision n'est comptée que pour une seule tête.

10.5. – En cas de démembrement de propriété, le droit de vote attaché à la part sociale appartient au nu propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives et l'usufruitier a le droit de participer à toutes les résolutions relatives à l'affectation du bénéfice.

10.6. – Les ayants cause ou créanciers d'un associé, ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

En présence de parts démembrées, le nu-proprétaire répond des dettes d'investissement, à savoir emprunt pour l'acquisition, la construction, l'agrandissement ou les grosses réparations d'immeubles faisant partie de l'actif social, l'usufruitier répond des autres dettes.

ARTICLE 11 – CESSION DE PARTS SOCIALES

11.1. – Toute cession ou transmission de parts sociales doit être constatée par un acte sous seing privé ou notarié. Elle n'est opposable à la société qu'après qu'elle lui ait été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle l'ait acceptée dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code civil.

Néanmoins, la signification par Huissier peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte au siège social, effectué contre récépissé.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de cette formalité et après avoir valablement accompli l'ensemble des formalités légalement obligatoires à la suite d'une telle opération.

11.2. – Toute cession de parts sociales, à titre onéreux ou gratuit, doit recevoir au préalable l'agrément de la collectivité des associés conformément à l'article 11.3 des présentes.

Toutes autres opérations notamment toutes cessions, échanges, apports à société, attributions notamment en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, transfert par adjudications publiques, ou en vertu d'une décision de justice, ou par voie de fusion, ou encore à titre d'attribution en nature à la liquidation d'une autre société ainsi qu'à tout mode de transmission de parts sociales entre vifs à titre gratuit, ayant pour but ou pour conséquence, quelles qu'en soient la forme et les modalités, le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales, doit être agréé par les associés dans les conditions du présent article.

11.3. – Procédure d'agrément

1. Champ d'application de l'agrément

Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs, à quelque titre que ce soit, qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés.

La présente clause s'applique à toute cession portant sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts.

Assimilation à une cession — Contrôle des associés personnes morales

Les dispositions relatives à l'agrément s'appliquent également, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, lorsque l'un des associés est une personne morale et que survient l'un des événements suivants :

1. **Cession ou transfert de droits sociaux** dans le capital ou les droits de vote de l'associé personne morale, à quelque titre que ce soit — y compris par voie de cession de gré à gré, d'apport, d'échange, de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou de toute autre opération emportant transfert, direct ou indirect — dès lors que cette opération a pour effet de modifier le contrôle de ladite personne morale au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
2. **Toute autre modification** de la structure capitalistique ou des droits de vote de l'associé personne morale, par quelque mécanisme que ce soit, ayant pour effet de conférer à un tiers le contrôle, direct ou indirect, de ladite personne morale.

Pour l'application du présent article, le contrôle s'entend conformément aux dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

L'associé personne morale concerné est tenu d'informer la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception, dès qu'il a connaissance de tout projet susceptible d'entrer dans le champ des présentes dispositions, et en tout état de cause avant la réalisation de l'opération. À défaut, la cession ou le transfert sera inopposable à la société.

La gérance est fondée à solliciter de l'associé personne morale, à tout moment, la communication de tout document permettant d'identifier ses associés ou actionnaires et la répartition du capital et des droits de vote.

2. Procédure de demande d'agrément

Le projet de cession est notifié par le cédant à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cette notification indique l'identité complète du cessionnaire pressenti, le nombre de parts dont la cession est envisagée, le prix et les modalités de paiement, ainsi que toutes indications utiles sur la personne du cessionnaire.

3. Organe compétent et délai de décision

L'agrément est décidé par la collectivité des associés, réunie en assemblée générale extraordinaire, à la majorité des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales, les parts de l'associé cédant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité et du quorum.

L'assemblée doit être convoquée par la gérance dans un délai de trois mois à compter de la dernière des notifications du projet de cession. Sa décision est notifiée au cédant, au cessionnaire pressenti et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de décision notifiée dans ce délai de trois mois, l'agrément est réputé acquis.

4. Refus d'agrément – Obligation de rachat

En cas de refus d'agrément, la société est tenue, dans un délai de six mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un ou plusieurs associés, soit par un tiers, soit, avec l'accord du cédant, par la société en vue de leur annulation.

Le prix de rachat est celui convenu entre le cédant et le cessionnaire pressenti. À défaut d'accord, ce prix est déterminé en prenant la valeur vénale des actifs immobiliers de la société diminué des dettes nettes.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'identité du ou des acquéreurs proposés et le prix offert.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications initiales prévues au présent article, l'agrément à la cession est réputé acquis et le cédant peut réaliser la cession aux conditions initialement prévues.

Le cédant conserve, jusqu'à la réalisation effective de la cession, la faculté de renoncer à celle-ci, par notification écrite adressée à la société.

ARTICLE 12 – COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Lorsque l'associé intéressé est également gérant, les conditions de retrait des avances en comptes courants et, le cas échéant, de leur rémunération sont fixées par la collectivité des associés réunis en Assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 13 – DÉCÈS OU RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

13.1. – En cas de décès d'un associé, la société continuera avec les associés restants.

Les héritiers de l'associé décédé devront obligatoirement être agréés conformément à l'article 11 des présentes.

Les héritiers ou ayants droits de l'associé décédé, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'agrément auquel sont soumis les personnes visées à l'alinéa précédent, doit être donné dans les six mois qui suit la production de l'acte notarié justifiant de leur qualité. A défaut de décision dans ce délai, l'agrément sera réputé acquis.

13.2. – Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer de la société sous réserve de l'accord unanime des autres associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société qui, dès réception la notifiera dans les mêmes formes, à chacun des associés.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts sur la base d'un prix déterminé, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Chacun des associés dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification faite par l'associé qui se retire à la société pour faire connaître son intention de racheter les parts de ce dernier. Sa décision est notifiée à la société et au retrayant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir les parts du retrayant, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans la société ; la cession doit être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la notification par l'associé intéressé de son intention d'acquérir les parts de l'associé qui se retire. Le prix est payable au comptant au jour de la régularisation de l'acte.

À l'expiration du délai d'un mois susvisé à l'alinéa qui précède, si tout ou partie des parts pour lesquelles le retrait a été demandé, n'ont pas fait l'objet d'une offre d'acquisition par les associés, la société est tenue de racheter les parts ou de les faire racheter par un tiers.

L'achat par la société ou le rachat par un tiers doit intervenir dans les deux mois suivants ; le prix est déterminé, à défaut d'accord amiable, par application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Le prix est payable au comptant le jour de la signature de l'acte en cas de rachat par un associé ou un tiers, et dans les six mois en cas de rachat par la société.

ARTICLE 14 – NANTISSEMENT

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts sociales à des personnes autres que des associés, tel que stipulé à l'article 11.

En cas de démembrement des parts sociales, le droit de vote sur la question du nantissement est exercé par le nu-propriétaire.

Le consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, à condition que cette réalisation forcée des parts soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 15 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

15.1. – Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts lui appartenant dans le capital social.

15.2. – À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales et sont tenus du passif social sur tous leurs biens, à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé, qu'après avoir préalablement et vainement mis en demeure la société par acte extrajudiciaire.

TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 16 – NOMINATION ET POUVOIRS DE LA GÉRANCE

16.1. – Nomination

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes morales ou physiques, associés ou non, choisis par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, avec ou sans limitation de durée de leur mandat. En cas de limitation de durée, le ou les gérants sont toujours rééligibles.

16.2. – Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés statuant par décision collective.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société 01600TREVOUX", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

En cas de pluralité des gérants, chacun d'eux peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique ; l'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses cogérant(s) est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou chacun d'eux a tous les pouvoirs nécessaires pour faire, dans l'intérêt de la société, tous actes de gestion se rapportant à l'objet social.

ARTICLE 17 – DURÉE DES FONCTIONS DES GÉRANTS

La durée des fonctions du ou des gérants est fixée par la décision qui les nomme. A défaut d'indication, les gérants sont réputés nommés pour une durée indéterminée.

17.1. – Cessation de fonctions

Les fonctions du ou des gérants cessent par leur décès, leur interdiction, leur déconfiture ou leur faillite personnelle, l'incompatibilité de fonctions, une condamnation les empêchant d'exercer leurs fonctions, leur révocation ou leur démission.

La démission du gérant ne peut intervenir que moyennant un préavis de 2 (deux) mois, notifié à la société et chacun des associés par lettres recommandées avec accusé de réception ou lettres remises en mains propres contre récépissé signé par son destinataire, la dernière date de réception desdites lettres faisant courir le délai ci-dessus prévu.

Toutefois, d'un commun accord entre la Société, ses associés et le gérant démissionnaire, la durée du préavis peut être réduite.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Chaque gérant, même statutaire, est révocable par décision des associés représentant plus des trois quarts des parts sociales. En outre, le gérant est révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

La cessation des fonctions des gérants n'entraîne pas la dissolution de la société.

17.2. – Nomination de nouveaux gérants

La collectivité des associés procède à la nomination de nouveaux gérants et/ou au remplacement du ou des gérants sur convocation, soit du gérant restant en fonction, soit du commissaire aux comptes s'il en existe un, soit d'un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le dixième des associés, le dixième des parts sociales, soit par un mandataire de justice à la requête de l'associé le plus diligent.

En cas de révocation du gérant unique, il est procédé à son remplacement par la décision de la collectivité des associés qui a prononcé la révocation.

ARTICLE 18 – RÉMUNÉRATION DES GÉRANTS

Chacun des gérants a droit, en rémunération de ses fonctions de direction et en compensation de la responsabilité attachée auxdites fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel, indexé ou non, dont le montant et les modalités de règlement sont déterminés par une décision collective ordinaire des associés.

Cette rémunération sera portée dans les frais généraux de la société.

En outre, chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement, sur justificatifs.

ARTICLE 19 – CONVENTION ENTRE LES GÉRANTS OU ASSOCIÉS ET LA SOCIÉTÉ

Le gérant, ou s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport spécial sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée, entre la société et l'un de ses gérants.

La collectivité des associés statue sur ce rapport, étant précisé que le gérant, ou l'associé intéressé, ne peut prendre part au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant et s'il y a lieu pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.

Ces dispositions s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé est indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire, membre du conseil de surveillance et simultanément gérant ou associé de la présente société.

Elles ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

TITRE IV – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 20 – DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

20.1. – La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Elles peuvent résulter aussi du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

20.2. – Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède.

ARTICLE 21 – CONVOCATION. ORDRE DU JOUR. REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

21.1. – Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 10% (dix pourcent) du capital social peuvent, par lettre recommandée, demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale en précisant l'ordre du jour sollicité.

21.2. – Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour.

Il ne peut être mis en délibération que les propositions figurant à l'ordre du jour, sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance. À la lettre de convocation sont joints le texte du projet de résolutions, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

21.3. – Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables ont accès aux assemblées qu'ils soient ou non personnellement associés. Il en est de même pour les représentants des personnes morales.

21.4. – L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Lors de chaque assemblée, le président de séance pourra choisir soit (i) d'établir une feuille de présence mentionnant l'identité de chaque associé, le nombre de parts sociales et le nombre de voix dont il dispose, qu'il certifiera après l'avoir fait émarger par les associés présents ou leurs représentants, soit (ii) de mentionner l'identité des associés présents ou représentés ainsi que le nombre de parts sociales et de voix dont chacun dispose dans le cadre du procès-verbal d'assemblée qui sera signé par tous les associés présents et par les mandataires.

Le cas échéant, sont annexés à la feuille de présence ou au procès-verbal d'assemblée, les pouvoirs ou procurations donnés à chaque mandataire.

21.5. – Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi une feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Des copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire notamment en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les gérants. Après dissolution de la société et pendant sa liquidation, des copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le liquidateur.

21.6. – Les associés se réunissent en assemblées générales, lesquelles sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires suivant leur objet.

ARTICLE 22 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois chaque année en vue de l'approbation des comptes.

L'assemblée générale ordinaire entend, le cas échéant, le rapport de la gérance sur les affaires sociales. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, révoque, remplace ou réélit le ou les gérants et fixe leur rémunération. Elle confère à la gérance les autorisations nécessaires pour tous les actes excédant le pouvoir de celle-ci. Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour et qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, le ou les gérants doivent convoquer les associés en assemblée générale pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire modifie les statuts dans toutes leurs dispositions ainsi que toutes les décisions listées ci-après :

- La décision portant agrément de nouveaux associés ;
- La révocation des gérants ;
- La transformation de la société en société de toute autre forme ;
- La modification de l'objet social ;
- La réduction de la durée de la société ;
- Sa dissolution anticipée ou sa prorogation ;
- La modification de la dénomination sociale ;
- Le transfert du siège social ;
- La fusion de la société avec toute société constituée ou à constituer et sa scission ;
- La modification des conditions de transmission des parts sociales ;
- L'augmentation ou la réduction du capital social.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées à la majorité des trois quarts des parts sociales.

ARTICLE 24 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Les décisions collectives peuvent également être adoptées sans réunion en assemblée par consentement écrit des associés.

Le texte des résolutions proposées est adressé, par le gérant à chaque associé et, pour information et lorsqu'il en a été désigné un, au commissaire aux comptes, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou lettre simple remise en mains propres contre récépissé signé de son destinataire. Les associés disposent d'un délai de 15 (quinze) jours à compter, de la réception du texte des résolutions pour émettre leur vote par écrit. Il est formulé pour chaque résolution par les mots « oui » ou « non » ou « abstention ».

La réponse des associés doit être adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse du siège social.

En cas de défaut de vote sur une des résolutions proposées ou dans l'hypothèse où le sens du vote sur une des résolutions proposées n'a pas été indiqué clairement, l'associé est considéré comme s'étant abstenu pour le vote de la résolution considérée.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai de 15 (quinze) jours mentionné ci-dessus n'est pas pris en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La date de la dernière résolution écrite reçue permettant d'atteindre la majorité et, le cas échéant, les approbations spécifiques requises pour l'adoption de la résolution, sera considérée comme la date d'adoption de la résolution concernée.

Pendant le délai de réponse, chaque associé peut exiger toute explication complémentaire du gérant ou, le cas échéant, de la personne qui a pris l'initiative de la consultation des associés.

Les preuves d'envoi et de réception du texte des résolutions et les copies en retour de ces résolutions dûment signées par les associés comme indiqué ci-dessus seront conservées au siège social et annexé au procès-verbal.

ARTICLE 25 – ACTES UNANIMEMENT SIGNÉS PAR LES ASSOCIÉS

Toute décision de la compétence des associés peut également résulter, en l'absence d'assemblée ou de consultation écrite, du consentement de tous les associés exprimé dans un acte écrit, rédigé en français et signé par tous les associés. Cet acte est ensuite consigné dans le registre officiel des délibérations des associés.

ARTICLE 26 – COMMUNICATION

Lorsqu'un associé est convoqué à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, il peut se faire donner oralement toutes explications utiles par la gérance, sur les questions figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale et prendre connaissance de tous documents concernant ces

questions, au siège social, sous réserve d'aviser la gérance de sa demande au moins trois jours à l'avance.

En outre, à toute époque de l'année, la gérance est tenue de communiquer, au siège social, tous documents utiles concernant l'administration de la société et de donner toutes explications à ce sujet, à l'associé qui en ferait la demande par écrit, au moins huit jours à l'avance.

TITRE V – EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX – BÉNÉFICES – COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 27 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social débute à la date d'immatriculation de la Société et sera clos le 31 décembre 2027.

ARTICLE 28 – DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la Loi.

À la clôture de chaque exercice, le gérant dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif. Le gérant arrête les comptes de l'exercice et établit, le cas échéant et notamment si les conditions légales et réglementaires l'exigent, un rapport précisant les indications énumérées par la loi et les règlements.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour approbation aux associés dans les six mois de la date de clôture et au moins une fois par an.

ARTICLE 29 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Par décision ordinaire, les associés peuvent nommer un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaires et suppléants. Ils doivent désigner au moins un commissaire aux comptes titulaire si la société vient à dépasser, à la clôture d'un exercice, des seuils fixés par décret en Conseil d'État pour deux des critères suivants : le total du bilan, le montant hors taxes de son chiffre d'affaires ou le nombre moyen de ses salariés au cours d'un exercice.

Même si ces seuils ne sont pas atteints, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un associé.

Les dispositions concernant la durée des fonctions, les pouvoirs, les incompatibilités, les fonctions, les obligations, la responsabilité, la récusation, la révocation, la rémunération des commissaires aux comptes résultent des dispositions légales en la matière.

ARTICLE 30 – RÉSULTATS. AFFECTATION ET RÉPARTITION

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et du montant de la quote-part des annuités d'emprunt payées au cours de l'exercice correspondant au remboursement du capital emprunté excédant le montant des amortissements comptabilisés au cours de l'exercice et augmenté des reports bénéficiaires. La quote-part de bénéfice correspondant à l'excédent du remboursement du capital emprunté par rapport aux amortissements comptabilisés au cours de l'exercice est obligatoirement affectée à un compte de réserve.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, la collectivité des associés, décide la part à attribuer sous forme de dividendes ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves ou de report à nouveau.

Lorsque certaines parts font l'objet d'un démembrement entre usufruit et nue-propriété, la répartition du dividende entre usufruitier et nu-propriétaire se fait de la façon suivante :

- 1) En l'absence de résultat exceptionnel
 - Le nu-propriétaire reçoit le montant nécessaire au paiement des impôts, taxes et prélèvements obligatoires de toute nature émis le cas échéant à son nom par la France du fait de sa qualité de nu-propriétaire ;
 - L'usufruitier reçoit le solde du dividende prélevé sur le bénéfice distribuable défini ci-avant.
- 2) En présence d'un résultat exceptionnel, on impute d'abord le report à nouveau négatif éventuel sur le résultat ; si le montant du solde du résultat est supérieur au résultat exceptionnel, l'affectation de cet excédent relève des décisions de l'assemblée générale ordinaire et du point 1) ci-avant ; l'affectation de la quote-part du résultat provenant du résultat exceptionnel relève des décisions de l'assemblée générale extraordinaire et des modalités définies aux trois alinéas suivants :
 - ❖ En présence d'un résultat exceptionnel provenant de l'aliénation d'un immeuble ou de la perception d'une indemnité d'assurance relative à un sinistre subi par un immeuble appartenant à la société, si la société décide de réinvestir dans un autre bien immobilier ou dans un investissement sur un immeuble social existant, ce résultat exceptionnel est mis en réserve. Si l'assemblée générale extraordinaire décide au contraire de distribuer tout ou partie de ce résultat, la quote-part revenant aux parts démembrées est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier de la façon suivante :
 - En présence d'un usufruit à durée fixe, l'usufruitier reçoit une quote-part du dividende revenant à chaque part démembrée affecté du coefficient de

valorisation initiale de l'usufruit selon le barème de l'article 669 du Code Général des Impôts français de la distribution et de la durée restant à courir de l'usufruit par rapport à sa durée totale ; le nu-propiétaire reçoit le reste. Ainsi, si l'usufruit a une durée fixe de 20 ans et si la distribution intervient au bout de 15 ans, l'usufruitier recevra $D \times 46\% \times 25\%$.

- En présence d'un usufruit viager, l'usufruitier recevra le pourcentage de la distribution correspondant à son âge au jour de la distribution, selon le barème de l'article 669 du Code Général des Impôts français. Ainsi, si l'usufruitier a 75 ans au jour de la distribution, il recevra 30% de la distribution.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision, soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux.

TITRE VI. – PROROGATION – DISSOLUTION. LIQUIDATION

ARTICLE 31 – RÉUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

31.1. – L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

31.2. – La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

31.3. – Dans les conditions prévues par la loi, 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 ce dernier, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 32 – PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

À défaut, tout associé pourra, huit jours après une mise en demeure adressée à la gérance par lettre recommandée et restée infructueuse, demander au président du tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la réunion et la décision prévue ci-dessus.

ARTICLE 33 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

33.1. – La société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, la dissolution anticipée peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi.

33.2. – L'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne pas proroger la société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, elle règle, sur la proposition de la gérance, le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

Cette nomination met fin aux pouvoirs des gérants.

La nomination ou la révocation des liquidateurs donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

33.3. – L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, régulièrement constituée, conserve, pendant la liquidation, les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale. L'assemblée générale ordinaire a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation, de donner *quitus* au liquidateur et de délibérer sur tous les intérêts sociaux. L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les pouvoirs conférés aux liquidateurs et procéder à leur remplacement. Elle peut aussi modifier les statuts, mais dans la mesure seulement où ces modifications sont imposées par la liquidation de la société. Pendant la liquidation, l'assemblée est convoquée par le ou les liquidateurs ; ceux-ci seront tenus de procéder à sa convocation, lorsqu'ils en seront requis par un associé conformément aux dispositions de l'article 21.1.

Elle est présidée par le ou les liquidateurs ou par la personne désignée par l'assemblée.

33.4. – À défaut de fixation de leurs pouvoirs par l'assemblée générale extraordinaire, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser, même à l'amiable, tout l'actif de la société et d'éteindre son passif.

33.5. – Après extinction du passif le ou les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Le ou les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

TITRE VII. – CONTESTATIONS – SOCIÉTÉ EN FORMATION – DÉSIGNATION PREMIER GÉRANT

ARTICLE 34 – CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 35 – PERSONNALITÉ MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil.

ARTICLE 36 – ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION ET ACTES À ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Est demeuré en annexe aux présents statuts, un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation avec indication pour chacun de ces actes, des engagements qui en résultent pour la société.

Les associés signataires des présents statuts constitutifs, après avoir pris connaissance de cet état qui leur a été présenté, avant lecture et signature des présentes, déclarent approuver ces actes et engagements.

La signature des présentes emportera, par la société, reprise de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société, lorsque l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés aura été effectuée.

Signé électroniquement

Pour R&D BTPI Monsieur David RUIZ	
Pour la Société CITADELLES Monsieur Yves GEURJON	
Monsieur Ludovic TALUT	
Pour la Société ASMC Monsieur Aurélien GALLINEAU	

01600TREVOUX

**Société civile immobilière
au capital de 1000 euros
Siège social : 4 Rue Aimé Cotton
69800 SAINT PRIEST**

ANNEXE

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE
DE LA SOCIETE EN FORMATION
AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

NEANT