SCI EP3M

Société civile immobilière
CAPITAL SOCIAL : 1.200,00 €

Siège social :
104 rue Raymond Poincaré
59830 BOURGHELLES
RCS LILLE
SIREN 484 171 889

STATUTS

Mis à jour au 12/5/2012
(suite au transfert du siège social)

EB NR VC PS MR
NP NC

Exposé

Il a été formé, suivant acte reçu par Maître Patrice BEDIEZ, Notaire associé à Tourcoing (59200), le 20 juillet 2005, enregistré à la Recette des Impôts de TOURCOING NORD, le 22 juillet 2005 bordereau n° 2005/445 case n°2, une société civile immobilière qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil,

Entre :

1°- Monsieur Philippe Modérant Noël **SAUVAGE**, radiologue, époux en instance de divorce de Madame Nathalie **BARBET**, demeurant à BOURGHELLES (59830), 104, rue Raymond Poincaré,

Né à MAZINGARBE (62670), le 30 décembre 1961,

Divorcé en premières noces de Madame Christine Evelyne DELEBARRE suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LILLE, le 6 septembre 2001.

Marié en secondes noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Patrice BEDIEZ, Notaire à TOURCOING, le 13 mai 2003, préalable à son union célébrée à la mairie de CYSOING (59830), le 28 juin 2003 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

2°- Monsieur Pierre Louis Gustave **FOCHEUX**, médecin, et Madame Brigitte Danièle **CACAN**, médecin, son épouse, demeurant ensemble à LAMBERSART (59130), 286ter, rue de Lille,

Nés savoir :

Monsieur **FOCHEUX** à SAINT-AVOLD (57500)le 16 février 1962,

Madame **FOCHEUX** à LA BASSEE (59480)le 22 septembre 1964,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code Civil, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Patrice BEDIEZ, notaire à TOURCOING, le 28 mai 2004, préalable à leur union célébrée à la mairie de LAMBERSART (59130), le 18 juin 2004.

Monsieur de nationalité française.

Madame de nationalité française.

«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.

3°- Monsieur Michel Paul Albert **COSSON**, médecin, et Madame Véronique Annie **BOCLET**, médecin, son épouse, demeurant ensemble à LAMBERSART (59130), 114, rue de Lille,

Nés savoir :

Monsieur **COSSON** à PARIS (75014)le 16 mars 1963,

Madame **COSSON** à SAINT-OMER (62500)le 20 octobre 1962,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code Civil, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Patrice BEDIEZ, notaire à TOURCOING, le 28 juillet 2003, préalable à son union célébrée à la mairie de LAMBERSART (59130), le 13 septembre 2003.

Monsieur de nationalité française.

Madame de nationalité française.

«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.

4°- Monsieur Eric Jacques Jean **BIZARD**, médecin psychiatre, demeurant à LILLE (59800), 52, rue d'Angleterre,

Né à LILLE (59000), le 28 juin 1963,

Célibataire.

De nationalité Française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

5°- Mademoiselle Maria José **RODRIGUEZ**, médecin, demeurant à LILLE

(59800), 52, rue d'Angleterre,
Née à PALMA (Espagne), le 27 septembre 1963,
Célibataire.
De nationalité française.
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

LESQUELS ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une société civile immobilière (par abréviation SCI) devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées à la constitution et au cours de la vie sociale.

Article premier - FORME

Cette société est régie par les dispositions générales des articles 1832 et suivants du Code civil, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts. Elle ne peut faire appel public à l'épargne ni émettre des titres négociables.

Article 2 - OBJET

La société a pour objet l'acquisition, l'administration directe ou indirecte, la gestion par baux ou autrement de tous immeubles et notamment des biens immobiliers ci-après désignés :

* une maison en l'état futur d'achèvement, d'une surface habitable d'environ 101 m2, constitutive du lot numéro 30 d'un ensemble immobilier dénommé « Les Portes d'Ascq », situé à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord), ZAC de la Haute Borne,

* un immeuble de type gardenhome en l'état futur d'achèvement, d'une surface habitable d'environ 82,71 m2, constitutif du lot numéro G116 d'un ensemble immobilier, situé à LOMME (Nord), et dénommé « Les Allées des cèdres »,

Et en général, toutes opérations quelconques de nature civile se rattachant directement ou indirectement à la propriété ou à la gestion d'immeubles, pourvu que celles-ci n'aient pas pour effet d'altérer son caractère civil.

Article 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **« SCI EP3M ».**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots « SOCIÉTÉ CIVILE » suivis de l'indication du capital social.

Article 4 - DURÉE DE LA SOCIÉTÉ JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE

La société est constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf (**99**) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Elle aura la jouissance de la personnalité morale à compter de cette immatriculation.

Jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, les rapports entre les associés sont régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Article 5 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé à **BOURGHELLES (59830), 104, rue Raymond Poincaré.**

Il peut être transféré dans tout autre endroit de la même commune, par simple décision de la gérance, et partout ailleurs, par une décision des associés prise dans les conditions prévues à l'article 16 pour la modification des statuts.

Article 6 - APPORTS

* Monsieur Philippe SAUVAGE apporte à la société une somme de TROIS CENTS EUROS, ci ..... 300,00 €

* Monsieur et Madame Pierre FOCHEUX apporte à la société une somme de TROIS CENTS EUROS , ci..... 300,00 €
* Monsieur et Madame Michel COSSON apporte à la société une somme de TROIS CENTS EUROS, ci ..... 300,00 €
* Monsieur Eric BIZARD apporte à la société une somme de CENT CINQUANTE EUROS, ci ..... 150,00 €
* Mademoiselle Maria RODRIGUEZ apporte à la société une somme de CENT CINQUANTE EUROS, ci ..... 150,00 €

SOIT ENSEMBLE, LA SOMME DE MILLE EUROS, ci ..... 1.200,00 €

Les fonds seront versés sur appel de la gérance. Toute somme non payée à la date où elle devra l'être, sera - de plein droit et sans demande - productive d'intérêts au taux légal au profit de la société, à compter de cette date, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts s'il y a lieu.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 EUR), montant des apports constatés sous l'article précédent.

Article 8 - PARTS SOCIALES

Le capital social est divisé en CENT (120) PARTS SOCIALES numérotées de 1 à 100, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune.

Ces parts sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

* Monsieur Philippe SAUVAGE, à concurrence de trente parts sociales, portant les numéros **1** à **30,** en rémunération de son apport en numéraire, ci ..... 30 parts
* Monsieur et Madame Pierre FOCHEUX, à concurrence de trente parts sociales, portant les numéros **31** à **60,** en rémunération de son apport en numéraire, ci ..... 30 parts
* Monsieur et Madame Michel COSSON, à concurrence de trente parts sociales, portant les numéros **61** à **90,** en rémunération de son apport en numéraire, ci ..... 30 parts
* Monsieur Eric BIZARD, à concurrence de quinze parts sociales, portant les numéros **91** à **105,** en rémunération de son apport en numéraire, ci ..... 15 parts
* Mademoiselle Maria RODRIGUEZ, à concurrence de quinze parts sociales, portant les numéros **106** à **120,** en rémunération de son apport en numéraire, ci ..... 15 parts

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social, ci ..... 120 parts

Article 9 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

1°) Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois, par une décision collective des associés prise dans les conditions prévues à l'article 16 pour la modification des statuts, en représentation d'apports en nature ou en numéraire ou par capitalisation de tout ou partie des bénéfices ou des réserves. Ces augmentations de capital sont réalisées par création de parts sociales nouvelles, ordinaires ou privilégiées ; elles peuvent l'être aussi par élévation corrélative du montant nominal des parts existantes en cas de capitalisation de bénéfices ou de réserves.

Sous réserve des dispositions du paragraphe 3, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement. La décision collective portant augmentation du capital par apport nouveau peut exiger une prime dont elle fixe le montant et l'affectation.

En aucun cas, les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'une souscription publique.

Toute personne entrant dans la société à l'occasion d'une augmentation du

capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire de parts sociales, en vertu de l'article 12, doit être agréée dans les conditions fixées audit article.

2°) Le capital social peut également être réduit en vertu d'une décision collective des associés prise dans les conditions prévues à l'article 16 pour la modification des statuts, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Article 10 - TITRE D'ASSOCIÉ - DROITS ET OBLIGATIONS RESPONSABILITÉ - INDIVISIBILITÉ DE LA PART SOCIALE

1°) Il n'est créé aucun titre représentatif des parts sociales.

Le titre et les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

2°) A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices de l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

3°) A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

4°) Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

5°) Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à l'agrément par application des dispositions de l'article 12. L'indivisaire, par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

Article 11 - FORME & PUBLICITÉ DES CESSIONS DE PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et sa publicité qui est accomplie par dépôt, en annexe au Registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié ou de deux originaux, s'il est sous seings privés.

Entre deux époux associés, les cessions de parts faites par l'un à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seings privés ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

MR

Article 12 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES CLAUSE D'AGRÉMENT

I.- CESSION ENTRE VIFS

Les parts sociales sont librement cessibles entre les associés ainsi qu'au

& BR VC RD NC EB

profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de la société exprimé à la majorité des parts sociales, y compris celles du cédant. Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société sur ce projet, selon les formes prévues à l'article 15.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes, tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs ; s'il en reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation.

Les dispositions des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé à la majorité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée.

Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à conditions que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédant, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises, soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la société si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément de la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de la faire.

II.- <u>NANTISSEMENT ET CESSION FORCÉE DE PARTS SOCIALES</u>

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet

de nantissement dans les mêmes conditions que celle prévues au paragraphe 1 ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans un délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation 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 et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes, tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs ; s'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la société peut procéder au rachat des parts 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 l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la société, dans les conditions prévues au paragraphe 1 ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 7 du présent paragraphe. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

III.- FORME DES NOTIFICATIONS PRÉVUES AUX DEUX PREMIERS PARAGRAPHES

Le projet de cession de parts ou de nantissement en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiés par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il résulte d'un acte sous seings privés et s'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement des parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.

Les décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier de justice.

L'urgence justifie en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

IV.- TRANSMISSION PAR DÉCÈS

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, qui ne sont pas soumis à agrément préalable.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit doivent justifier de leur identité et de leur qualités héréditaires, la gérance pouvant toujours exiger la production de copies authentiques ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités. Ils doivent enfin justifier de la désignation d'un mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision, ainsi qu'il est prévue à l'article 10 paragraphe 5.

V.- LIQUIDATION D'UNE COMMUNAUTÉ DE BIENS ENTRE ÉPOUX

Les parts sociales se transmettent librement en cas de liquidation de

communauté de biens entre époux, que cette liquidation intervienne du vivant des époux ou du décès de l'un d'eux.

Article 13 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

L'associé qui ne dispose pas d'acheteur pour ses parts sociales ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

Toutefois, son retrait de la société peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même ; en cas de contestation, cette valeur est fixée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Tout bien apporté par l'associé autorisé à se retirer qui se trouve encore en nature dans l'actif social, lui est attribué, sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu. Cette faculté s'exerce avant tout autre doit à une attribution préférentielle. Si la valeur du bien attribué donne lieu à contestation, elle est fixée par expertise dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société, conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent à l'unanimité décider la dissolution anticipée de la société.

Article 14 - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

1°) La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective, adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Monsieur Philippe SAUVAGE et Monsieur Michel COSSON, deux des associés ci-dessus, sont dès aujourd'hui nommés en qualité de **gérants de la société**, ce qui est expressément accepté par eux, pour une durée indéterminée et sans que ce mode de nomination ait pour effet de rendre inapplicables les règles de révocation prévues au paragraphe 2 ci-après.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant de la société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

2°) Tout gérant est révocable par une décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

La révocation peut également être prononcée par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

La révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas dissolution de la société.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 13 sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

3°) Tout gérant peut résilier ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission. Une démission sans juste motif peut donner lieu à des dommages intérêts si elle cause un préjudice à la société.

Le gérant qui était associé et vient à perdre cette qualité, soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société par application des dispositions de l'article 13 est réputé démissionnaire d'office.

4°) Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

EB VC PR BA PF PS

5°) Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

A l'égard de la société et sans que cette limitation puisse être opposée aux tiers, **le gérant ne peut, sans une autorisation donnée par décision collective ordinaire des associés, accomplir l'un des actes suivants** :

- emprunter des sommes supérieures à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR),
- vendre et acquérir des droits et biens immobiliers.

6°) Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

7°) La nomination et la cessation de fonctions des gérants sont publiées conformément à la réglementation en vigueur.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leurs fonctions, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

8°) Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

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

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

9°) Les gérants peuvent percevoir une rémunération de leurs fonctions, fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions que la décision qui les nomme.

Ils ont droit, sur justification, au remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs fonctions.

Article 15 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

1°) Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives et de se faire représenter à une assemblée par un autre associé muni d'un pouvoir. La représentation des copropriétaires indivis de parts sociales se fait conformément aux dispositions du paragraphe 5 de l'article 10 qui régit aussi l'exercice des droits de l'usufruitier et des nu-propriétaires de parts.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés sont faites par la gérance.

Un associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si la gérance fait droit à la demande, elle procède à la convocation de l'assemblée des associés ou à leur consultation par écrit. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une des obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation par écrit.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter

du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

2°) En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit de la même ville.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion, par lettre recommandée. Celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire 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.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte de la gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 19, 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 au siège social, à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

L'assemblée est présidée par un gérant ou, le cas échéant, par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

3°) En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés, ainsi qu'un bulletin de vote sur chaque résolution proposée, sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

4°) Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus ne sont pas applicables lorsque tous les associés sont gérants.

5°) Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

S'il s'agit d'une assemblée, le procès-verbal indique également la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président et un résumé des débats.

S'il s'agit d'une consultation écrite, la justification du respect des formalités prévues au paragraphe 3 ci-dessus et la réponse de chaque associé sont annexées au procès-verbal.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

6°) Les procès-verbaux prévus au paragraphe précédent sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du Tribunal de commerce ou du Tribunal d'instance, soit par le Maire ou un adjoint au Maire de la commune du siège de la société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

7°) Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre prévu au paragraphe précédent. Cette mention 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 seings privés, ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

8°) Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de

EB NR VC BR PF PS

la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 16 - CONDITIONS REQUISES POUR L'ADOPTION DES DÉCISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES ET DE CELLES QUI MODIFIENT LES STATUTS

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital si elles ne comportent aucune modification des statuts ; Et celles qui comportent au contraire une telle modification ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

En aucun cas, la modification des statuts ne peut augmenter les engagements d'un associé sans son consentement.

Article 17 - DROIT DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION DES ASSOCIES

Indépendamment des communications qui doivent lui être faites à l'occasion d'une assemblée ou d'une consultation écrite, conformément aux dispositions de l'article 15, tout associé non gérant a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les 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 celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'appel.

Tout associé non gérant a aussi le droit, une fois par an, de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il doit être répondu par écrit dans un délai d'un mois.

Article 18 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le **premier janvier (1er janvier)** et se termine le **trente et un décembre (31 décembre)** de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social correspondra à la période comprise entre la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés et le 31 décembre 2005. Les opérations de la période de formation, faites pour le compte de la société et reprises par elle, seront rattachées à cet article.

Article 19 - REDDITION ANNUELLE DES COMPTES

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comprendre un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles ou des pertes encourues ou prévues.

Article 20 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Les bénéfices nets de la société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société y compris tous amortissements ou provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la dispositions des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale,

ou au report à nouveau.

Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

Article 21 - PROROGATION - TRANSFORMATION - FUSION

Les associés peuvent, aux conditions de majorité requises à l'article 16 pour la modification des statuts, décider la prorogation de la durée de la société, sa transformation, sa fusion avec une ou plusieurs autres sociétés, sa scission, sa dissolution anticipée.

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. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

Chaque prorogation ne peut excéder quatre vingt dix neuf (99) ans.

Quelle que soit la forme sociale nouvelle, la transformation régulière de la société n'emporte pas création d'un être moral nouveau.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité de certains associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces associés. Il en est de même de la fusion ou de la scission de la société.

La fusion peut être réalisée soit par absorption de la société par un autre, soit par la participation de la société à la constitution d'une société nouvelle. La transmission du patrimoine social par voie de scission se fait à des sociétés existantes ou à des sociétés nouvelles. Ces opérations peuvent intervenir même après la dissolution de la société.

Article 22 - DISSOLUTION

1°) La société prend fin :

* par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation effectuée conformément à l'article 21,

* par la réalisation ou l'extinction de son objet,

* par l'annulation du contrat de société,

* par la dissolution anticipée prononcée par le Tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société,

* par la dissolution anticipée prononcée par le Tribunal à la demande de tout intéressé lorsque la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an,

* par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation des biens de la société.

2°) La dissolution anticipée de la société peut toujours être décidée aux conditions de majorité requises à l'article 16 pour la modification des statuts.

Elle peut l'être aussi à l'unanimité des associés autres que celui dont le cessionnaire de parts n'a pas été agréé, ou celui qui veut ou doit se retirer de la société, dans les hypothèses prévues aux articles 12 et 13, et au dernier paragraphe du présent article, quelle que soit la fraction du capital représentée par ses autres associés.

3°) La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

L'associé entre les mains duquel sont réunies toutes les parts sociales peut, à tout moment, dissoudre la société par déclaration au greffe du Tribunal de commerce en vue de la mention de la dissolution au Registre du commerce et des sociétés.

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

4°) Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société qui continue dans les conditions prévues à l'article 12.

5°) La déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens ou le règlement judiciaire atteignant l'un des associés n'entraîne pas la dissolution de la société. L'intéressé perd, ipso-facto, la qualité d'associé et ses droits sont achetés ou

rachetés pour être annulés, leur valeur étant déterminée en cas de contestation par un expert désigné, à défaut d'accord, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Toutefois, les associés peuvent, à l'unanimité, décider la dissolution de la société.

Article 23 - LIQUIDATION - PARTAGE

1°) Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la société, la mention « SOCIÉTÉ EN LIQUIDATION » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

2°) La dissolution met fin aux fonctions des gérants.

Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant sur requête. Tout intéressé peut former opposition à l'ordonnance, dans le délai de quinze jours, à dater de la publication de la nomination. Cette opposition est portée devant le Tribunal de grande instance. Le tribunal peut désigner un autre liquidateur.

Le liquidateur peut être révoqué dans les mêmes conditions.

L'associé entre les mains duquel sont réunies toutes les parts sociales et qui procède à la dissolution de la société, par déclaration au Greffe du Tribunal de commerce, est liquidateur de la société à moins qu'il ne désigne une autre personne pour exercer cette fonction.

La nomination et la révocation du liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication qui est faite dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et doit contenir les indications fixées par la réglementation en vigueur.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celle-ci a été régulièrement publiée.

3°) Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser, même à l'amiable, l'actif social, payer le passif exigible et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions du paragraphe 6 ci-dessous, concernant le reprise d'un apport en nature.

L'acte de nomination peut apporter des restrictions à ces pouvoirs sans que celles-ci doivent être adoptées aux conditions requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf disposition contraire à l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois, les documents soumis aux associés sont établis et présentés en commun.

Au cours de la liquidation de la société, le liquidateur accomplit, sous sa responsabilité, les formalités de publicité incombant aux représentants légaux de la société. Notamment, toute décision entraînant modification des mentions publiées dans l'avis de nomination fait l'objet de la même publication que ces mentions.

4°) La rémunération des liquidateurs est fixée par la décision qui les nomme. A défaut, elle l'est postérieurement, à la demande du liquidateur, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de grande instance.

5°) La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Quelle que soit la nature de l'acte qui les nomme, les liquidateurs doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination, ou à défaut, au moins annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant

l'année écoulée.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes ou si la consultation des associés s'avère impossible, il est statué sur les comptes, et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation par le Tribunal de grande instance à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au Greffe du Tribunal de commerce en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

La société est radiée du Registre du commerce et des sociétés sur justification de l'accomplissement des formalités prescrites au présent paragraphe et de la publication de l'avis de clôture de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le Ministère Public, ou tout intéressé, peut saisir le Tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

6°) Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribuée, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 24 - CONTESTATIONS

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les gérants, les liquidateurs, et la société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction compétente du lieu du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de grande instance du siège social.

Article 25 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

1°) La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

2°) En outre, la gérance est autorisée à passer et à souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social :

Réitérer l'acte d'acquisition des immeubles désignés au paragraphe « Objet social » moyennant les prix suivants :

* de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 EUR) toute taxe comprise, s'agissant de la maison en l'état futur d'achèvement constitutive du lot numéro 30 d'un ensemble immobilier dénommé « Les Portes d'Ascq », situé à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord), ZAC de la Haute Borne,

* de CENT SOIXANTE TREIZE MILLE EUROS (173000,00 EUR) toute taxe comprise, s'agissant du gardenhome en l'état futur d'achèvement, constitutif du lot numéro G116 d'un ensemble immobilier, situé à LOMME (Nord), et dénommé « Les Allées des cèdres ».

3°) Tous pouvoirs sont donnés à la gérance en vue de signer au nom et pour

le compte de la société les engagements ci-dessus stipulés, de procéder aux éventuels appels de fond, et d'une manière générale d'accomplir tout ce qui sera nécessaire à la bonne réalisation des opérations susvisées, à cet effet passer et signer tout acte, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

Ces actes et engagements seront repris par la société et réputés avoir été faits par elle, dès l'origine, après leur approbation par la collectivité des associés, aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, postérieurement à l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

4°) La gérance est habilitée à passer et à souscrire, dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs.

Ces actes et engagements seront souscrits par la société et réputés avoir été faits et souscrits par elle, dès l'origine, après leur approbation par la collectivité des associés, aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts postérieurement à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

Article 26 - PUBLICITÉ - POUVOIRS

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

Article 27 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice. En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés au prorata de leurs apports.

le 12/5/2012

Bon pour copie certifiée conforme

PS