Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

SCI DELTA

Société Civile Immobilière au capital de 1.600 Euros

Siège social : 12 avenue André Malraux 92300 LEVALLOIS-PERRET

RCS NANTERRE 830 678 231

STATUTS MIS A JOUR A LA SUITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE EN DATE DU 28 MARS 2025

CERTIFIE CONFORME
LE GERANT

Signé par :
388430D1F7E24CF...

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

TITRE I

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 - FORME

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

- par les dispositions du Titre IX du Livre Troisième du Code Civil et par les dispositions du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, relatif à l'application de la Loi n° 78-9 du 4 janvier 1978 modifiant ledit Titre IX,

- plus particulièrement, par les dispositions du Chapitre II "de la Société Civile" du susdit Titre IX du Code Civil,

- plus particulièrement encore, par les dispositions des Articles L.211-1 à L.211-4 et R.211-1 à R.211-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, afférentes aux Sociétés constituées, en vue de la vente d'immeubles,

- et par les présents statuts,

- elle se prévaudra des dispositions de l'article 239 ter-I du Code Général des Impôts et de tous textes législatifs ou réglementaires modificatifs ou complémentaires.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition de parcelles de terrain à bâtir sis dans le lotissement « Parc de l'Atlantique Terrain B », à Villebon-sur-Yvette (91),

- la construction et l'aménagement sur ce terrain, d'un ensemble immobilier à usage principal d'activités et de bureaux,

- la vente en totalité, par fractions ou par lots, des locaux avant ou après leur achèvement,

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

- la location des lots en stock en l'attente de leur vente. Elle peut également avoir une activité de location des immeubles ou fractions d'immeubles en immobilisation, dès lors que celle-ci reste accessoire à la vente,

- et plus généralement toutes opérations mobilières, immobilières et financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social.

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société prend la dénomination suivante : **SCI DELTA**

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

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

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social de la Société est fixé au : 12 avenue André Malraux 92300 LEVALLOIS-PERRET.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département ainsi que de tout département limitrophe, sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 50 ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'intervention de celle-ci, les relations entre associés sont régies comme il est précisé à l'Article 33 ci-après.

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6A - APPORTS

Lors de la constitution, les soussignées ont apporté à la Société, en numéraire :

- par la SAS SPIRIT REIM
  la somme de 608 € (six cent huit euros)

- par la SAS SPIRIT PROMOTION TERTIAIRE
  la somme de 675,20 € (six cent soixante-quinze euros et vingt centimes)

- par la SC SIPAT
  la somme de 84,80 € (quatre-vingt-quatre euros et quatre-vingt centimes)

- par la SAS SOPRANO
  la somme de 80 € (quatre-vingt euros)

- par la SAS ORION
  la somme de 42,40€ (quarante-deux euros et quarante centimes)

- par la SARL B 6
  la somme de 69,60€ (soixante neuf euros et soixante centimes)

- par la SAS MALILOU
  la somme de 40€ (quarante euros)

Soit au total la somme de 1 600 EUROS (MILLE SIX CENT EUROS).

ARTICLE 6B - CAPITAL

Le capital social, constitué exclusivement d'apports en numéraire, est fixé à la somme de MILLE SIX CENT EUROS (1 600 Euros).

Il est divisé en DIX MILLE (10.000) parts sociales de 0,16 EUROS *(seize centimes d'euros)* chacune, attribuées aux associés en proportion de leurs apports et réparties entre eux à raison de :

- par la SAS SPIRIT REIM
  Pour 4.400 parts, numérotées de 1 à 3.800, 8.246 à 8.645 et 9.051 à 9.250
  ci..... 4.400 parts

- par la SAS SPIRIT PROMOTION TERTIAIRE
  pour 4. 400 parts, numérotées de 3.801 à 7.795 et 8.646 à 9.050
  ci ..... 4. 400 parts

- par la SARL D3
  pour 450 parts, numérotées de 7.796 à 8.245, ci ..... 450 parts

- par la SARL B 6
  pour 500 parts, numérotées de 9.251 à 9.750, ci ..... 500 parts

- par la SAS MALILOU

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

pour 250 parts, numérotées de 9.751 à 10.000, ci	250 parts
Soit au total 10.000 PARTS.....	**10.000 parts**

ARTICLE 7 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

1/ Augmentation de capital :

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire dans la collectivité des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par tous les associés comme il est dit à l'Article 10 ci-après.

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

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

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

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus par les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts sociales nouvelles, ceux-ci devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

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

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

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué, devra être prise à l'unanimité des membres de la Société.

2/ Réduction du capital :

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

ARTICLE 8 - LIBERATION DU CAPITAL

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

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

A défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit d'un intérêt, au taux de base des banques (EURIBOR 3 MOIS) majoré de trois points, à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la Société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillants, ainsi qu'il est dit ci-après à l'Article 15.

ARTICLE 9 - TITRES

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

ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1/ Transmission de parts sociales entre vifs :

Toutes cessions de parts sociales devront faire l'objet d'un acte notarié ou sous seing privé et être signifiées à la Société ou acceptées par elle dans un acte notarié, conformément aux dispositions de l'Article 1690 du Code Civil ou après inscription sur le registre des associés tenu par la société conformément à l'article 1865 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont, de surcroît, été publiées.

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, ou Sociétés contrôlées par les associés au sens de l'article L.354 de la loi n°66-357 du 24 juillet 1966, mais ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec le consentement de tous les associés.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la société et chacun de ses coassociés, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et demander l'agrément dudit cessionnaire.
Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance doit, sans délai, consulter les associés par écrit pour se prononcer sur la demande d'agrément. Chacun des associés, autre que le cédant, doit, dans les quinze jours de la lettre de consultation, faire connaître à la gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il accepte la cession proposée.

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

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

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

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

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

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois, à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai,

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

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

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

2/ Transmission par décès des parts sociales :

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

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

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

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

Tant qu'il n'aura pas été procédé, entre les héritiers et le conjoint, au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé, et éventuellement de la communauté de biens ayant existé entre cet associé et son conjoint, les droits attachés aux dites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires ou mandataires, ainsi qu'il est indiqué sous l'Article 11 des présents statuts.

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

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS

Les parts sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis, les héritiers ou les ayants-droits d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires.

Les usufruitiers et nus-propriétaires devront également se faire représenter par l'un d'entre eux.

A défaut d'entente, la Société considèrera l'usufruitier comme représentant valablement le nu-propriétaire, quelles que soient les décisions à prendre.

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

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

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

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

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

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES - NANTISSEMENT

APPELS DE FONDS

VENTE FORCEE DES PARTS DE L'ASSOCIE DEFAILLANT

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

1/ Chaque part sociale confère à son représentant un droit égal, d'après le nombre de parts existantes, dans les bénéfices de la Société et dans l'actif social.

2/ Tout associé peut, à tout moment, prendre, par lui-même, connaissance ou copie au siège social :

- de l'inventaire, du bilan du compte de résultat et de l'annexe afférents aux exercices dont les comptes ont déjà été approuvés,
- des procès-verbaux des décisions collectives ordinaires ou extraordinaires des associés.

3/ Les droits et obligations attachés aux parts sociales les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La possession d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

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

4/ En application de l'Article L.211-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande, le nom et le domicile, réel ou élu de chacun des associés.

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

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des Articles 1642-1 et 1646-1 du Code Civil, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la Société, si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la Société soit à la Compagnie d'Assurances qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'est pas indemnisé.

ARTICLE 14 - REGISTRE DES ASSOCIES

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

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

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT DES PARTS

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

A défaut de paiement des versements exigibles en vertu des Articles 8 et 16 ci-dessus, la Société poursuit les associés débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués, en respectant les dispositions de l'Article 2078 du Code Civil.

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

A défaut par la gérance d'engager les poursuites nécessaires au recouvrement des sommes dues, une Assemblée Générale Ordinaire, convoquée si besoin est conformément à l'Article 25.2 ci-après, sera appelée à décider d'exercer la procédure ci-dessus et à désigner éventuellement un mandataire spécial à cet effet.

Pour la validité de la construction d'un nantissement ci-dessus, les formalités prévues par les Articles 53 à 57 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 devront être respectées. Il ne sera délivré qu'une expédition unique de l'acte portant constitution de la Société et cette expédition unique de l'acte sera remise à la gérance qui la détiendra pour le compte de la Société créancière nantie.

ARTICLE 16 - APPELS DE FONDS

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

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

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

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

2/ La gérance est autorisée, par les présentes, à faire auprès des associés, l'appel desdites sommes. Cet appel est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Passé un délai de trente jours, les sommes ainsi appelées seront productives, de plein droit, d'un intérêt au taux de base des banques (EURIBOR 3 MOIS) majoré de trois points, à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la Société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillants, ainsi qu'il est dit aux Articles 15 et 17 ci-après.

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

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

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

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

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

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

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

5/ Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la Société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent Article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

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

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

TITRE IV

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 18 - DESIGNATION ET POUVOIRS DES GERANTS

1/ Désignation des gérants :

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants pris, parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par décision ordinaire des associés. Les fonctions du ou des gérants sont d'une durée non limitée.

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

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

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

La gérance de la Société est assurée par :

La société **SPIRIT ENTREPRISES**, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros dont le siège social est situé 12 avenue André Malraux à LEVALLOIS-PERRET (92300), immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 940 804 669.

2/ Pouvoirs des gérants :

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

En cas de pluralité de gérants, l'accord de tous les gérants est nécessaire ; en cas de désaccord, la décision est prise par la collectivité des associés statuant aux conditions de majorité ordinaire. 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 ont eu connaissance.

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

Néanmoins, il est précisé que les achats d'immeubles, la constitution d'hypothèques sur les biens de la société ainsi que de toute autre sûreté réelle ne peuvent être faits ou consentis qu'après l'accord de l'assemblée générale des associés statuant aux conditions de majorité ordinaire.
Il en est de même pour le démarrage des travaux de chaque tranche ainsi que pour la passation des marchés de travaux de construction.

Le gérant a seul la signature sociale donnée par les mots "pour la société civile de construction vente DELTA le gérant unique", suivis de sa signature ou "l'un des gérants" suivis de sa signature.

Ne pourront être réalisés par le Gérant qu'après accord des associés, représentant au moins les trois quarts du capital social, exprimé dans le cadre d'une Assemblée Générale ou d'une consultation écrite :

- L'achat d'immeubles
- La signature du marché de gros œuvre
- Le lancement commercial (établissement de la grille de prix)
- Le changement significatif d'un élément du projet.

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

ARTICLE 19 - ACCEPTATION DU NANTISSEMENT DES PARTS

Les gérants ci-dessus désignés déclarent, au nom de la Société, accepter le nantissement consenti par les associés de leurs parts sociales pour tous emprunts destinés à la réalisation de l'objet social.

ARTICLE 20 - EXERCICE DES FONCTIONS DE GERANT

Les gérants devront consacrer à l'exercice de leur mandat, tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il leur soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires, ou de s'y intéresser. Ils doivent assurer toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Ils se réuniront à des dates et lieux fixés d'un commun accord entre eux et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exigera et, en tout cas, sauf leur accord, au moins une fois par an.

Ils ne pourront se démettre qu'avec préavis d'un mois, donné par lettre recommandée aux associés.

Les gérants pourront recevoir une rémunération fixe ou proportionnelle, fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés et portée au compte des frais généraux.

Chacun des gérants pourra déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie de ses pouvoirs, soit à un autre gérant, soit à un mandataire agréé par le ou les autres gérants. Ils pourront également contracter tous engagements avec les prestataires de services susceptibles d'intervenir en vue de la réalisation de l'objet social. Le gérant unique a la même faculté.

Tous les gérants pourront constituer ensemble un même mandataire, choisi en dehors d'eux, pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les gérants ne contractent, en qualité de gérants et à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la Société et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat.

Mais, s'ils ont la qualité d'associés, ils sont tenus des dettes sociales en cette qualité, conformément aux dispositions de l'Article 13 ci-dessus.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 21 - NATURE DES DECISIONS

Les décisions collectives des associés sont qualifiées d'ordinaires ou extraordinaires.

ARTICLE 22 - DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires ont pour objet de donner à la gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant les pouvoirs qui lui ont été conférés sous l'Article 18 ci-dessus, d'approuver, redresser ou rejeter les comptes, décider toute affectation et répartition des bénéfices et, d'une manière générale, de se prononcer sur toutes les questions qui n'emportent pas modifications aux statuts, à l'exception de la nomination et de la révocation du ou des gérants.

Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles sont adoptées par des associés représentant la moitié au moins du capital social.

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

Lorque la société ne comprendra que (2) deux associés, toutes décisions de la compétence de la collectivité des associés ne pourront être prises que conjointement entre eux.

Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté.

Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter la nomination ou la révocation du gérant.

En cas de désaccord profond entre les associés pour la prise en compte de ces décisions, les parties se rencontreront à l'effet de convenir ensemble et de bonne foi des suites à donner à leur association.

ARTICLE 23 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

1/ Les associés peuvent, au moyen de décisions extraordinaires, modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment, décider la transformation de la Société en Société d'un autre type reconnu par la Loi en vigueur au jour de la transformation et ce, sans qu'il en résulte la création d'une Société nouvelle et sans qu'il soit nécessaire d'obtenir le consentement de la gérance.

Doivent également faire l'objet de décisions extraordinaires les décisions suivantes :

. les modifications de l'objet social,

. la vente forcée, selon la procédure fixée en Article 17 ci-dessus, des droits sociaux du ou des associés qui n'ont pas satisfait à leurs obligations,

Toutefois, les associés ne peuvent, si ce n'est à l'unanimité, changer la nationalité de la Société.

2/ Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles sont adoptées par les associés représentant au moins deux tiers du capital social.

En cas de vente forcée des droits sociaux du ou des associés en application de l'Article 17 ci-dessus, seront appliquées les conditions de quorum et de majorité précisées par ledit Article.

ARTICLE 24 - EPOQUE DES CONSULTATIONS

Les associés doivent prendre une décision collective au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture d'un exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice.

Ils peuvent, en outre, prendre des décisions collectives à toute époque de l'année.

ARTICLE 25 - MODE DE CONSULTATION

1/ Vote par correspondance :

Les décisions collectives sont prises à la demande de la gérance.

Elles peuvent encore être prises à la demande des associés représentant plus de la moitié du capital social, à défaut par la gérance de consulter les associés huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée.

Elles résultent d'un vote formulé par écrit.

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

Le texte des résolutions proposées est adressé par la gérance ou par les associés procédant à la consultation au dernier domicile connu de chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est complété par tous renseignements et explications utiles et, notamment, s'il s'agit d'approuver les comptes d'un exercice, par le rapport de la gérance sur la marche des affaires sociales pendant cet exercice et par le bilan, le compte de résultat et l'annexe dudit exercice certifiés exacts et véritables par la gérance.

La gérance est tenue de faire figurer, parmi les résolutions, celles proposées avant l'envoi de consultation par un ou plusieurs associés.
Les associés doivent, dans un délai de quinze jours francs à compter de l'envoi de la lettre recommandée, adresser au gérant leur acceptation ou leur refus, par pli également recommandé avec demande d'avis de réception.
Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "OUI" ou par "NON".

Tout associé, qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai ci-dessus, sera considéré comme ayant approuvé les résolutions proposées.

Pendant ledit délai, les associés peuvent exiger de la gérance des explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

2/ Assemblées Générales :

Les décisions des associés peuvent aussi être prises en Assemblées Générales. Les décisions visées aux Articles 5 et 17 ci-dessus sont obligatoirement prises en Assemblée.

L'Assemblée Générale est convoquée par la gérance.

Elle peut être convoquée par la majorité des associés représentant la moitié au moins du capital social, à défaut de convocation par la gérance, huit jours après une mise en demeure restée sans effet, effectuée par les associés représentant cette majorité, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les convocations sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au dernier domicile connu de chaque associé.

Les lettres de convocation indiquent sommairement l'objet de la réunion.

La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées, avant l'envoi des lettres de convocation par un ou plusieurs associés.

Le délai de convocation est de quinze jours francs.

Tout associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou peut s'y faire représenter par un autre associé.

L'Assemblée Générale se réunit au siège social ou en tout autre endroit de la ville où se trouve fixé le siège social.

Elle est présidée par le ou l'un des gérants. Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux associés représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de parts, et sur leurs refus, par ceux qui viennent après, jusqu'à acceptation. Le bureau désigne un secrétaire choisi ou non parmi les associés.

Cette feuille, émargée par les membres de l'Assemblée en entrant en séance, est certifiée exacte par le bureau ou, à défaut de bureau, par le président. Elle demeure déposée au siège social.

Il ne peut être mis en délibération que les questions portées à l'ordre du jour.

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

3/ Acte notarié ou sous seing privé :

Lorsque les décisions des associés sont ou doivent être prises à l'unanimité, elles peuvent aussi être constatées dans un acte notarié ou sous seing privé, signé de tous les associés ou de leurs mandataires.

ARTICLE 26 - PROCES VERBAUX

Les décisions collectives, lorsqu'elles ne font l'objet d'un acte signé par tous les associés ou leurs mandataires, sont constatées par des procès-verbaux rédigés sur un registre spécial et signés par la gérance.

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

Les copies ou extraits des décisions à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la gérance.

ARTICLE 27 - EFFET DES DECISIONS

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

TITRE VI

EXERCICE SOCIAL - COMPTES
AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps à courir depuis la constitution de la Société jusqu'au 31 décembre 2017.

ARTICLE 29 - COMPTES

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

Il est dressé, en outre, à la fin de chaque exercice social, par les soins de la gérance, un inventaire des éléments actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ils sont soumis aux associés impérativement dans les trois mois suivants.

ARTICLE 30 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

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

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

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

3/ Toutefois, la collectivité des associés peut, sur la proposition des gérants, reporter à nouveau tout ou partie des bénéfices.

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

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

TITRE VII

LIQUIDATION

ARTICLE 31

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

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

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

Elle peut notamment :

- par des décisions ordinaires, approuver les comptes du dernier exercice social et les comptes de liquidation et donner quitus au dernier gérant et au liquidateur,

- par des décisions extraordinaires, changer le ou les liquidateurs, restreindre ou accroître leurs pouvoirs et modifier les statuts dans la mesure où cette modification est nécessaire à la liquidation.

Elle est consultée par le ou les liquidateurs suivant l'un des modes fixés sous l'Article 25 des présents statuts.

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

Ils peuvent aussi, à condition d'y être spécialement habilité par une décision extraordinaire des associés, faire l'apport de tout ou partie des biens sociaux à une Société à Responsabilité Limitée ou à une Société Anonyme et accepter, en représentation de cet apport, la remise de parts ou d'actions entièrement libérées.

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

TITRE VIII

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

CONTESTATIONS

ARTICLE 32 - TRIBUNAUX COMPETENTS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés, la gérance et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites à ce domicile élu, sans avoir égard au domicile réel.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

TITRE IX

ARTICLE 33 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre les associés seront régies par les dispositions de l'Article 1842 du Code Civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicable aux contrats et obligations, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation, le cas échéant, après accomplissement de la publicité nécessaire.

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant intervention de l'immatriculation, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La Société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, reprendra les engagements souscrits qui sont alors réputés avoir été, dès l'origine, contractés par celle-ci.

ARTICLE 35 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

Dès maintenant, les associés donnent mandat au gérant ci-dessus désigné pour accomplir les actes suivants :

- acquérir les terrains désignés à l'Article 2 ci-dessus, sous les charges et conditions ordinaires et de droit,
- signer toutes conventions avec les services concédés, l'Administration, ainsi que leur transfert ou modification,
- déposer et demander tous permis de construire et de démolir ainsi que leur transfert ou modification,
- emprunter, dans tout établissement bancaire ou financier toutes sommes nécessaires, tant pour l'acquisition ci-dessus que pour la réalisation de la construction, constituer toutes hypothèques et donner toute sûreté immobilière en garantie de ces crédits,
- remplir toutes formalités de publicité prescrites par la Loi et les règlements et, notamment, pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales,
- substituer, le cas échéant, toute personne de son choix, à l'effet d'effectuer ces formalités.

Docusign Envelope ID: 0B0E8B86-9B9F-41EA-9686-774674E3B89F

Un état des actes et engagements accomplis pour le compte de la société en cours de formation (grand livre comptable) est annexé.

TITRE X

ENREGISTREMENT

ARTICLE 36 - ENREGISTREMENT

Pour les besoins des formalités d'enregistrement, il est indiqué que le capital social est constitué entièrement et uniquement par des apports mobiliers.