RCS : BORDEAUX
Code greffe : 3302

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de BORDEAUX atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 D 01652
Numéro SIREN : 841 377 120
Nom ou dénomination : APPY

Ce dépôt a été enregistré le 27/07/2018 sous le numéro de dépôt 50183

# STATUTS
# APPY

## LES SOUSSIGNEES

1 – **ALTAE**, SAS au capital de 300 000.00 Euros, dont le siège social est 11, rue Pierre et Marie Curie 33525 BRUGES CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Bordeaux sous le numéro B 445 152 416

Représentée par Monsieur **Pierre COUMAT**, Directeur Général.

Ayant tout pouvoir à l'effet des présentes, avec faculté de délégation ou de substitution en vertu de ladite délibération des statuts de ladite société et de la Loi.

2 – **EOVEST**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 437 500.00 Euros dont le siège social est 11, rue Pierre et Marie Curie, 33525 BRUGES CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro B 403 281 108.

Représentée par Monsieur **Frédéric CAZEAUX**, Président du Directoire.

Ayant tout pouvoir à l'effet des présentes, avec faculté de délégation ou de substitution en vertu de ladite délibération des statuts de ladite société et de la Loi.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile de construction-vente qu'ils sont convenus de constituer entre eux ou avec toutes autres personnes qui viendraient ultérieurement à acquérir la qualité d'Associés.

## ARTICLE I – FORME

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

- d'une manière générale 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 le Titre susdit,

- d'une manière particulière :
  - 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'immeuble



FC

Greffe du tribunal de commerce de Bordeaux : dépôt N°50183 en date du 27/07/2018

- par les présents statuts.

Elle se prévaudra de l'article 28 de la Loi de Finances rectificative du 23 décembre 1964, codifié dans l'article 239 ter du Code Général des Impôts et de toutes les lois modificatives et complémentaires de ce régime.

## ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet :

➢ L'acquisition d'une assiette foncière sise à Villenave d'Ornon (33140), composée de deux (2) parcelles à usage de terrains à bâtir, sises 153 et 157 Avenue des Pyrénées, référencées au plan cadastral Section BO n° 8 et BO n° 9, d'une superficie d'environ 1 800 M²,

➢ La construction sur cette assiette foncière d'un ensemble immobilier selon les possibilités résultant du permis de construire,

➢ La vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

➢ La gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

➢ Toutes les opérations destinées à la réalisation de l'objet ci-dessus et, notamment, l'obtention de tous prêts et la passation de tous contrats de prêts nécessaires pour le financement des opérations d'acquisition, les emprunts directs ou par voie d'ouverture de crédits, le tout avec ou sans garantie hypothécaire,

➢ Et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en matières de Sociétés Civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

## ARTICLE 3 – DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

**APPY**

## ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à BRUGES (33525) - 11, Rue Pierre et Marie Curie – Parc de Chavailles.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la Gérance et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.



FC

## ARTICLE 5 - DUREE

La Société a une durée de 50 ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports en numéraire suivants :

- par la Société **ALTAE** une somme de neuf cent quatre vingt dix euros (990 Euros)
- par la Société **EOVEST** une somme de dix euros (10 Euros)

Soit au total une somme de **1 000 Euros**, laquelle somme sera libérée après l'immatriculation de la société, sur simple appel de la gérance et par versement sur le compte qui sera ouvert au nom de la société.

## ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à mille Euros (1 000 Euros)

Il est divisé en 100 parts de 10 Euros chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à la Société ALTAE 99 parts sociales numérotées de 1 à 99
- à la Société EOVEST 1 part sociale numérotée 100

Total égal au nombre de parts composant le capital social : **100 parts**

## ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

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

2. De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale extraordinaire, au moyen de remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

## ARTICLE 9 - DEPOT DE FONDS

Les sociétés ALTAE et EOVEST s'obligent à apporter la totalité des fonds nécessaires à l'autofinancement de l'opération dans les proportions suivantes :



FC

- ALTAE 99 %
- EOVEST 1 %

Les conditions de remboursement de ces fonds sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés et sont effectués au prorata des apports.

## ARTICLE 10 - FONDS SUPPLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBET SOCIAL ET OBLIGATIONS GENERALES DE L'APPEL DE FONDS

1 - Participation dans le capital, les sommes qui seront nécessaires à la société pour permettre l'engagement et assurer le règlement des dépenses de réalisation des programmes ou tranches de programmes, engagés conformément aux décisions collectives visées aux articles 19 et 20 ci-dessous et compte tenu, d'une part du produit des ventes et d'autre part, des divers crédits et prêts dont la société pourra bénéficier.

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 et sans nouvelle demande, les sommes ainsi appelées seront productives de plein droit d'un intérêt aux taux d'un pour cent par mois, à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillants.

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 sur la demande qui leur en est faite par la gérance dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

Au-delà des fonds supplémentaires nécessaires à la réalisation de l'objet social, les associés conviennent de la possibilité d'appels de fonds complémentaires, même après la déclaration d'achèvement des travaux, pour autant qu'ils soient destinés à la couverture des dépenses se rapportant à l'opération visée à l'objet social, y compris pour rembourser tous concours bancaires subsistants à la charge de la SCCV.

Les stipulations ci-dessus vaudront tant qu'existeront des obligations procédant à l'existence ou du fonctionnement de la SCCV.

2. <u>Nantissement des parts</u>

Les parts composant le capital social, ainsi que les crédits en compte correspondant aux appels décrits précédemment, sont affectés à titre de nantissement au profit de la société à la sûreté du recouvrement.

Ce nantissement est formellement consenti par chacun des associés soussignés et il est accepté par la gérance qui sera ci-après désignée.

Il sera publié conformément à la réglementation.

A défaut de paiement des versements exigibles, la société poursuit les associés débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués, ainsi que les crédits



FC

en compte correspondant aux appels ci-dessus, en respectant les dispositions de l'article 1078 du Code Civil.

Le prix de vente est imputé dans les termes de 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 28-2 ci-après

sera appelée à décider d'exercer la procédure ci-dessus, et à désigner éventuellement un mandataire spécial à cet effet.

En cas de création de parts nouvelles, les dispositions du présent article leur seront applicables.

2. Procédure spécifique de vente forcée

Lorsque les appels de fonds visés plus haut sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclu 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 mise en demeure 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.

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.

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 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.

La vente a lieu pour le compte de l'Associé défaillant à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectés 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.

## ARTICLE 11 - PARTS SOCIALES

1 - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de part régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.



FC

2 - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'Assemblée Générale.

## ARTICLE 12 - CESSION DE PARTS SOCIALES

1 – La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous-seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous-seing privé de cession.

2 – Les parts sociales sont librement cessibles entre associés au profit du conjoints, des ascendants ou descendants du cédant.

3 – Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, à l'unanimité.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom , profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 15 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée Générale Extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites



FC

parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité 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 par la gérance, 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, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

## ARTICLE 13 - TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

1 - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que sauf en ce qui concerne le conjoint et les héritiers ayant la qualité d'ascendant ou de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

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

3 – Sauf en ce qui concerne le conjoint, les ascendants ou les descendants de l'associé décédé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet, dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans tous les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs



FC

n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 – Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de 8 % l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans les mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée, soit par un seul acte soit pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5 – A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

## ARTICLE 14 - PARTS SOCIALES / NANTISSEMENT

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise au consentement des associés dans les conditions prévues à l'article 12.

## ARTICLE 15 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1 – Dans ses rapports avec ses co-associés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2 – Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

## ARTICLE 16 - DECES / INCAPACITE / RETRAIT D'UN ASSOCIE

1 – La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et à moins que

FC

l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'Assemblée Générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2 – Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses co-associés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

## ARTICLE 17 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

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

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

3 – La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

## ARTICLE 18 - GERANCE

### 1 / DESIGNATION DU OU DES GERANTS

1 – La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

2 – La SAS ALTAE représentée par Monsieur Pierre COUMAT son Directeur Général est nommée Gérant de la société pour une durée non limitée.



FC

3 – En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

4 – Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5 – La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6 – Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts.

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

## 2 / POUVOIRS DU OU DES GERANTS DANS LES RAPPORTS AVEC LES TIERS

Le gérant est investi dans ses rapports avec les tiers, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet.

**Le gérant a notamment les pouvoirs suivants, dont l'énumération ci-dessous n'est pas limitative mais purement énonciative :**

Il administre les biens de la société et la représente vis à vis des tiers et de toutes les administrations.

Il achète les terrains visés à l'article 2 « OBJET » comme constituant l'acquisition principale de la société et il achète ou prend à bail les immeubles ou droits immobiliers comme acquisition accessoire, aux prix, charges et conditions fixés avec les tiers.

Dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent, il achète, cède ou échange les immeubles qu'il sera nécessaire, et ce notamment sur injonction des autorités administratives et stipule toutes servitudes, acquiert, cède toutes mitoyennetés, consent et accepte toutes conventions avec les propriétaires voisins et si besoin est, avec la ville sur le territoire de laquelle se trouve le terrain visé à l'article 2 des présents statuts.

Il demande tous permis de construire et autorisations administratives quelconques.

Il fait établir tous devis descriptifs des constructions à réaliser.

Il fait exécuter toutes constructions et tous aménagements. Il passe tous contrats avec les architectes, bureaux d'études techniques, organismes de contrôle, passe tous marchés avec tous entrepreneurs, conclut tous contrats relatifs aux garanties financières prévues par le décret n°63-678 du 9 juillet 1963 et le décret n°67-1166 du 22 décembre 1967.

Il demande toutes autorisations de morcellement. Il établit tout règlement de copropriété et tout cahier des charges concernant les immeubles à construire par la société.

Il vend à l'amiable ou aux enchères les immeubles construits par la société soit en totalité, soit par lot, encaisse les prix de vente et en donne quittance.



FC

Il passe toutes conventions avec toutes collectivités locales, services ou établissements publics, sociétés concessionnaires, constructeurs publics ou privés, concernant l'installation ou l'aménagement, l'entretien et l'exploitation, de tous ouvrages ou services communs. Il crée ou accepte à cet effet toutes servitudes.

Il perçoit les sommes dues à la société, à quelque titre que ce soit. Il ordonne le paiement et règle toutes celles qu'elle peut devoir. Il fait ouvrir tous comptes à la société dans toutes banques et tous centres de chèques postaux.

Il fait tous dépôts et retraits de fonds. Il crée tous chèques, reçus et mandats, ordres de virement et effets quelconques pour le fonctionnement de ces comptes, il souscrit, endosse, accepte ou acquitte tous billets et tous effets de commerce. Il remet tous effets à l'escompte, signe et acquitte tous bordereaux de remise d'effets, en touche le montant.

Il reçoit tous titres, pièces, donne ou retire toutes quittances et décharges. D'une manière générale, il use pour la société et en son nom, des comptes et des services financiers de toute banque et tout établissement financier. Il règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs.

Il fixe les dépenses générales contre tous risques, règle tous sinistres.

Il contracte toutes assurances contre tous risques, règle tous sinistres.

Il consent et résilie tous baux de location de nature civile, pour la durée et au prix, charges et conditions qu'il jugera convenables.

Il représente la société en justice et exerce toutes actions judiciaires tant en demande qu 'en défense, produit à tous ordres et contributions, comme à toutes liquidations judiciaires, accepte tous règlements et reçoit tous dividendes ou collocations.

Il fait ou autorise tous traités, transactions, compromis et il consent tous acquiescements.

Il contracte tous emprunts, notamment sous forme d'ouverture de crédit auprès de toutes banques ou de tous établissements financiers.

Il détermine la durée de ces emprunts et oblige la société au remboursement du capital et au paiement des intérêts et de tous accessoires, ainsi qu'à l'exécution de toutes conditions de ces emprunts.

Il hypothèque les terrains appartenant à la société avec toutes constructions élevées ou à élever ou tous baux à construction en garantie du remboursement des crédits consentis à la société et du paiement des intérêts et de tous accessoires.

Il reçoit le montant des crédits consentis, en donne décharge, convient de toutes retenues, reçoit les sommes ainsi retenues, en principal et intérêts en donne décharge.

Il appelle la fraction non libérée du capital ainsi que toutes sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Il engage toute procédure contre les associés défaillants.

Il consent toutes subrogations et toutes mainlevées d'inscription de privilège ou d'hypothèque, opposition ou autres empêchements, le tout avant ou après paiement.



FC

Il délègue tous pouvoirs qu'il juge utiles à une ou plusieurs personnes physiques ou morales de son choix, associées ou non dans les conditions fixées à l'article 19 ci-après.

Il autorise tous mandataires à conférer des substitutions de pouvoir totales ou partielles.

Il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale.

Il propose à l'assemblée générale toute augmentation ou réduction de capital, toute modification des statuts, et tous projets de prolongation ou de dissolution anticipée de la société, il statue sur toute proposition à faire à l'assemblée générale et fixe son ordre du jour.

Il convoque les assemblées générales des associés.

Il souscrit les déclarations fiscales. Il a la signature sociale.

## ARTICLE 19 - EXERCICE DES FONCTIONS DE GERANT

Le gérant doit consacrer à l'exercice de son mandat tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il lui soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires ou de s'y intéresser.

Il doit assurer toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'objet social.

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

Il ne peut se démettre qu'avec un préavis d'un mois donné par lettre recommandée aux associés.

Le gérant unique peut déléguer sous sa responsabilité tout ou partie de ses pouvoirs à un mandataire.
Le gérant ne contracte, en qualité de gérant et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.
Mais s'il est associé, il est tenu des dettes sociales en cette qualité.

## ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une Assemblé Générale, soit d'une consultation écrites des associés.
En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous-seing privé ou notarié.

## ARTICLE 21 - ASSEMBLEES GENERALES

1 – L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés même les absents, incapables ou dissidents.



FC

2 – Les Assemblées Générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une Assemblée Générale.

3 – Les convocations à l'Assemblée Générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4 – Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5 – L'Assemblée Générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6 – Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le président de la séance. S'il n'est pas établi de feuille présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

## ARTICLE 22 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.
Pour chaque résolution, le vote est exprimé par « OUI » ou par « NON ».

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales.

## ARTICLE 23 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1 – L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 – Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.



FC

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

## ARTICLE 24 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1 – L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- L'augmentation ou la réduction du capital
- La prorogation ou la dissolution anticipée de la société
- La transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés
- La modification de la répartition des bénéfices

2 – Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

## ARTICLE 25 – EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2018.

## ARTICLE 26 – COMPTES SOCIAUX

1 – Il est tenu au siège social une comptabilité régulière

2 – En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

## ARTICLE 27 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de la société constatés par le bilan, déduction faite de tous frais généraux, de toutes charges sociales, de tous amortissements et de toutes provisions jugées nécessaires ou utiles par la gérance, constituent les bénéfices nets.

Les bénéfices ainsi déterminés sont distribués aux associés sans exception, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.



FC

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés sans exception, proportionnellement au nombre des parts possédées par chacun d'eux.

Cette quote-part de résultat bénéficiaire ou déficitaire est affectée de plein droit, sous condition résolutoire d'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés, au crédit ou au débit du compte courant de chacun des associés, avec effet à la date de clôture de l'exercice.

## ARTICLE 28 – DISSOLUTION

La Société prend fin au terme fixé par les statuts ou à l'extinction de l'objet social.

## ARTICLE 29 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE

1 – A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'Assemblée Générale Extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2 – Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée Générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'Assemblée Générale a notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3 – Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

4 – Dans le cas de découverte, après les opérations de liquidation, de malfaçons sur des immeubles vendus au cours de la vie sociale et dont la provision correspondante n'aurait pu, de ce fait, être inscrite par le liquidateur dans les comptes de liquidation et de répartition, les tiers concernés auront la faculté d'invoquer la garantie décennale non prescrite auprès des ex-associés.

5 – En conséquence, et de convention expresse, les associés s'obligent chacun proportionnellement à sa part de liquidation, à répondre à toute action des tiers, se réservant le cas échéant le bénéfice de discussion ou l'exercice de tous moyens de contestation ou encore de recours auprès des compagnies d'assurances auprès desquelles la société a souscrit l'assurance obligatoire en matière de construction prévue par la loi 78.12 du 4 janvier 1978.

## ARTICLE 30 – CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation seront soumises au Tribunal de Commerce de BORDEAUX.

## ARTICLE 31 – PERSONNALITE MORALE / IMMATRICULATION

1 – La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2 – Actes accomplis pour le compte de la société en formation



FC

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, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci.

4 – La société reprend à sa charge les différents engagements qui avaient été contractés par **ALTAE**, et **EOVEST** conformément à son objet, en attendant sa constitution. **ALTAE** et **EOVEST** transmettront le tableau des dépenses engagées jusqu'à cette constitution.

## ARTICLE 32 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultants des présents statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

## ARTICLE 31 – ENREGISTREMENT / PUBLICITE / POUVOIRS

Conformément aux dispositions fixées par l'article 828 du Code Général des Impôts les présents statuts ne sont pas soumis au droit fixe d'enregistrement ; les comparants engageant à cet égard, la société à maintenir une activité conforme à l'objet défini pendant toute sa durée.

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

Tous pouvoirs sont conférés à tous porteurs de copies ou d'extraits des présents statuts à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité prescrites par la loi.

Fait à Bruges, le 11 juillet 2018,

En trois exemplaires originaux,

**ALTAE**
**Pierre COUMAT**

Parc de Chavailles
11, rue Pierre et Marie Curie
33525 BRUGES cedex
Tél. 05 56 69 99 86
ALTAE Fax 05 56 69 73 11
SIRET 445 152 416 00019

**EOVEST**
**Frédéric CAZEAUX**

EOVEST
11 rue Pierre et Marie Curie
33525 Bruges cedex
Tél. 05 56 69 99 86 • Fax 05 56 69 73 11
N° SIRET : 403 281 108 00049 - APE 741 J

**LE GERANT (1)**
**Pour SAS ALTAE, Pierre COUMAT, Directeur Général.**

"Bon pour acceptation des fonctions de gérant"

**(1) : Faire précéder la signature de la mention manuscrite 'Bon pour acceptation des fonctions de gérant'**