RCS : LILLE METROPOLE
Code greffe : 5910

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 LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

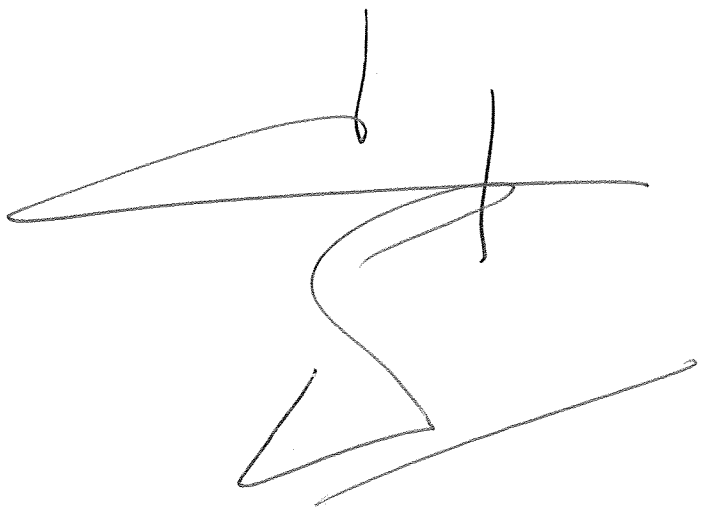
Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 D 00907
Nom ou dénomination : EURASSE

Ce dépôt a été enregistré le 29/05/2019 sous le numéro de dépôt 9450

SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE (S.C.C.V.)
EURASSE
Au capital social de 1.000 euros
Siège social : 183, rue de Menin - Parc de l'innovation
59520 Marquette-lez-Lille
Société en formation

STATUTS



1. La **société dénommée CAP IMMO**, société en nom collectif, au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis 183, rue de Menin - Parc de l'innovation 59520 Marquette-lez-Lille, société immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole, sous le numéro 850 125 519, représentée par son gérant Monsieur Hugues Joubert,

Et

2. **La société dénommée BOREAS REAL ESTATE**, société par actions simplifiée, dont le siège social est sis 23, rue de la Performance Europarc Bâtiment BV3 59650 Villeneuve-d'Ascq, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 850 133 372, représentée par la société Pame, société de droit belge, dont le siège social est sis 52/1 Chaussée de Tournai 7520 Tournai (Belgique), elle-même représentée par Monsieur Erwan Punelle,

Lesquelles ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile de construction-vente devant exister entre aux et toutes autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

STATUTS

TITRE I : FORME - OBJET - DENOMINATION – SIEGE DUREE - ORGANISATION GENERALE

ARTICLE 1. FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être par la suite, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et plus particulièrement les articles 1845 et suivants dudit code, par les articles L 211-1 à L 211-4 du Code de la construction et de l'habitation, par les articles R 211-1 à R 211-6 du même code, ces dispositions étant d'ordre public et par les présents statuts (la « **Société** »).

ARTICLE 2. DENOMINATION

La dénomination de la Société est EURASSE.

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, immédiatement de l'énonciation des mots « Société Civile », puis de l'indication du montant du capital social, suivis de l'indication de son siège social.

Ils doivent en outre indiquer la date, le lieu où se trouve le greffe où elle est immatriculée à titre principal et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés accompagné de la mention R. C. S.

ARTICLE 3. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à 183, rue de Menin - Parc de l'innovation 59520 Marquette-lez-Lille.

Il peut être transféré en un autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, qui dans ce cas est autorisée à modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs sur décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 4. OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, soit au moyen de ses fonds propres, soit au moyen d'emprunts :

- l'acquisition de tout ou partie des lots F6 et E3 situés ZAC EST Eurasanté, Avenue Pierre Mauroy 59120 Loos, avec pour objectif de faire construire un bâtiment mixtes ;
- la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier ;
- la division de tout ou partie de cet ensemble ;
- la vente en l'état futur d'achèvement ou achevée, de la pleine propriété et/ou des droits réels d'usufruit et de nue-propriété résultant du démembrement de propriété, en totalité ou par fractions, des immeubles construits ; accessoirement la location totale et partielle des immeubles ;
- la propriété, l'administration, la gestion, et la mise en valeur et l'exploitation par bail ou toute autre forme des immeubles construits ou rénovés dans l'attente de leur aliénation ;
- et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L211-1 du Code de la construction et de l'habitation, les immeubles construits par la Société ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou

en propriété, aux associés en contrepartie de leurs apports, à peine de nullité de l'attribution.

ARTICLE 5. DUREE

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 1844-6 du Code civil, les associés seront convoqués en assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

La Société n'est pas dissoute par le décès, ni par la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire d'un associé.

TITRE II : APPORTS - CAPITAL SOCIAL - COMPTES COURANTS

ARTICLE 6. APPORTS

L'apport en numéraire suivant est effectué :

La société CAP IMMO,
Pour une somme de cinq cents euros **500 euros**

La société BOREAS REAL ESTATE,
Pour une somme de cinq cents euros **500 euros**

Soit un total de mille euros **1.000 euros**

Cette somme de mille euros (1.000 €) est versée à un compte ouvert au nom de la Société en formation, à la banque CIC, Agence de Lille.

La libération supplémentaire du capital interviendra ultérieurement sur décision de la gérance en fonction des besoins de la Société.

Chacun des associés s'engage à verser les sommes dues dans les **QUINZE (15) JOURS** de la demande qui lui sera notifiée, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, par la gérance.

Il n'est fait aucun apport en nature.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à mille (1.000) euros, divisé en mille (1.000) parts sociales d'un (1) euro chacune, attribuées et numérotées aux associés comme suit :

La société CAP IMMO,
Les parts sociales numérotées de 1 à 500 incluse, soit **500 parts.**

La société BOREAS REAL ESTATE,
Les parts sociales numérotées de 501 à 1.000 incluse, soit **500 parts.**

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social :
Soit mille (1.000) parts **1.000 parts.**

ARTICLE 8. AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de 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'associé, devront être agréés par une décision des associés prise à la majorité requise pour les décisions extraordinaires.

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

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 1er alinéa ci-dessus s'il n'a pas déjà la qualité d'associé.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droit de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent 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 sous le 1er alinéa ci-dessus.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par l'assemblée extraordinaire des associés, sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à 15 jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à la majorité requise pour les décisions extraordinaires.

ARTICLE 9. REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut aussi être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, réduction de leur montant ou de leur nombre avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

Toutefois, en aucun cas et à peine de nullité, il ne peut être fait attribution à un associé en représentation de tout ou partie de ses droits, d'un immeuble ou de locaux construits par la Société.

ARTICLE 10. AVANCES EN COMPTE COURANT

Les associés de la Société pourront, sur décision de la gérance, conformément au budget opérationnel approuvé par les associés, verser en compte courant, dans la caisse sociale, les sommes qui seraient nécessaires pour les besoins de la Société, sans préjudice de la procédure d'appel de fonds visée à l'ARTICLE 18.
Les sommes qui seraient ainsi versées produiraient des intérêts à un taux légal.

Les conditions de retrait des sommes versées seront déterminées conformément à une convention d'avance en compte courant.

ARTICLE 11. DROITS ATTACHES AUX PARTS

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.

La contribution aux pertes s'établit sur les mêmes bases.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

Les droits et obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 12. INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

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

ARTICLE 13. MUTATIONS ENTRE VIFS

a. Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

b. Les parts sont librement cessibles entre associés, toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire.

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

AL5

avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à **DEUX (2) MOIS** à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de **QUINZE (15) JOURS** calendaires à compter de la notification du projet à la Société, à l'initiative de la gérance. L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la Société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les co-associés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession. La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil que celles du présent article.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice, l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'assemblée sur le projet de cession, qui n'a pas être motivée, est notifiée dans les **HUIT (8) JOURS** calendaires par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

c. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

d. En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société.

La proposition de rachat des co-associés contenant indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la Société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la Société elle-même en vue d'être annulées.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offerts si cette contestation n'est pas réglée d'un commun accord entre les parties dans le délai de **DIX (10) JOURS** calendaires de la notification d'offres de prix non concordantes. Dans ce cas, et de même si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé conformément à la procédure d'expertise visée dans un acte extrastatutaire.

e. Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de **UN (1) MOIS**, à compter de la dernière des notifications prévues au deuxième alinéa de l'**ARTICLE 13b** ci-dessus ou à l'issue de la procédure d'expertise, l'agrément du projet initial

de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à la majorité requise pour les décisions d'assemblée générale extraordinaire, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

f. Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

g. La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la Société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

h. Par cessions au sens ci-dessus, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs; toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales non compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions soit consécutives à un partage d'une communauté entre époux, soit consécutives à un partage partiel anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice de l'un de ses membres et, plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vif de la propriété d'une ou plusieurs parts.

i. Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 14. MUTATIONS PAR DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIE

a. En cas de décès d'un associé, ses héritiers, légataires, ne deviennent associés qu'avec le consentement de l'assemblée générale extraordinaire.

Ils sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'**ARTICLE 13** ci-dessus dénommé « MUTATION ENTRE VIFS ».

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du Code civil les intéressés non agréés sont seulement créanciers de la Société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur (ou à leur part dans ces droits) déterminée, à défaut d'accord entre cédant et cessionnaire, dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Les descendants de l'associé décédés pour exercer les droits attachés aux parts d'intérêts de leur auteur, doivent justifier de leurs qualités héréditaires par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'un intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit pour la gérance de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Tant qu'il n'aura pas été procédé, entre les héritiers de l'associé décédé, au partage des parts dépendant de la succession de ce dernier, et éventuellement de la communauté de biens ayant existé entre cet associé et son conjoint, les droits attachés auxdites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires.

Pendant la durée de l'indivision, et pour le calcul de la majorité par tête requise pour la validité des décisions extraordinaires, l'indivision ne sera comptée que pour une seule tête.

b. Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation données par une décision unanime des autres associés.

Le retrait pourra être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15. FUSION-SCISSION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Si une personne morale, membre de la Société est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolu son patrimoine ne devient associé qu'avec le consentement de la collectivité des associés donnée par Décision Extraordinaire.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'**ARTICLE 13**.

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

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

ARTICLE 16. REDRESSEMENT JUDICIAIRE - LIQUIDATION JUDICIAIRE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse d'être associé de la Société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux, déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 17. LIBERATION DES PARTS

La libération du capital social, résultant des apports à effectuer lors de sa constitution ou 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.

A défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit d'un intérêt, au taux de 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, ainsi qu'il est dit ci-après à l'**ARTICLE 18** et/ou à l'**ARTICLE 19**.

ARTICLE 18. APPELS DE FONDS NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

Les associés sont tenus des dispositions d'ordre public des articles L.211-1, L.211-2 et L.211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant les obligations des associés.

Chaque associé est tenu de fournir à la Société en sus de sa mise sociale et au prorata de sa participation dans le capital, les sommes qui seront nécessaires à la Société pour réaliser son objet social, compte tenu, d'une part, et le cas échéant, du fractionnement de la réalisation du programme et, d'autre part, de divers crédit et prêt dont la Société pourra bénéficier.

Chaque associé est encore tenu de fournir à la Société, en sus de sa mise dans le capital social et au prorata de sa participation dans le capital, même après réalisation de l'objet social, les sommes sui seront éventuellement nécessaires à la Société pour amortir définitivement le solde pouvant rester dû sur les divers crédits ou prêts dont la Société aura pu 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 accusé de réception.

Passé un délai de **TRENTE (30) JOURS** calendaires, les sommes ainsi appelées seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de dix pour cent (10 %) annuels (les intérêts n'étant pas capitalisés) 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 à l'**ARTICLE 19** ci-après.

Si un associé est défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieux 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.

En outre, chaque associé pourra consentir à la Société des prêts dont les conditions de remboursement et de taux d'intérêt seront fixées par la gérance, dans les conditions visées à l'**ARTICLE 10**.

ARTICLE 19. PROCEDURE SPECIFIQUE A LA VENTE FORCEE

Lorsque les appels de fonds visés à l'**ARTICLE 17** et/ou à l'**ARTICLE 18** qui précède 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, ou à l'amortissement de crédits et prêts dont la Société a pu bénéficier et qu'un associé n'y a pas satisfait, la gérance peut, conformément à l'article L.211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, **UN MOIS** après mise en demeure restée infructueuse, requérir l'assemblée générale extraordinaire des associés de mettre en vente publique le droit de l'associé défaillant et d'en fixer le 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 des voix, et sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des voix 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, l'heure et le lieu de la vente publique.

La notification indique le montant de la mise à prix.

Elle est faite par lettre recommandée avec accusé de réception et publiée dans le journal d'annonces légales du lieu du siège social.

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

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.

Le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

ARTICLE 20. NANTISSEMENT DES PARTS PROCEDURE SPECIFIQUE DE VENTE FORCEE

a. 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 prévues à l'**ARTICLE 18** 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 de l'**ARTICLE 17** ou de l'**ARTICLE 18** 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 des poursuites nécessaires au recouvrement des sommes dues, une assemblée générale ordinaire sera appelée à désigner éventuellement un mandataire spécial à cet effet.

Pour la validité de la constitution du nantissement ci-dessus, les formalités prévues par les articles 53 à 57 du décret n°78-704 du 13 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.

b. Lorsque les appels de fonds, visés à l'**ARTICLE 18** qui précède, 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 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 en l'**ARTICLE 20a** ci-dessus, peut, **UN MOIS** après la 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 voix 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 prise 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 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.

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

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.

ARTICLE 21. CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés sont tenus indéfiniment du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement aux droits sociaux qu'ils détiennent, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse.
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 pu être réparé, ou adressée soit à la Société, soit à la compagnie d'assurances qui garantit la responsabilité de celle-ci si le créancier n'a pas été indemnisé.

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

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

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

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société.

TITRE III - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

ARTICLE 22. GERANCE-NOMINATION-REVOCATION

Nomination - révocation - La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales.

Les gérants sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés, laquelle peut les révoquer à tout moment.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

En cas de décès, d'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 par l'associé le plus diligent.

La durée des fonctions de la gérance sera indéterminée. Si pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant pour une durée supérieure à un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution de la Société.

ARTICLE 23. POUVOIRS DE LA GERANCE - RESTRICTIONS

a. Dans les rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social, comme indiqué ci-dessous :

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs pourront agir ensemble ou séparément. En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément ses pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. L'opposition formée d'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.

Ils administrent les biens de la Société et la représentent vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Ils achètent les terrains ou immeubles visés ci-dessus au paragraphe "objet social", en vue de parvenir à la réalisation de cet objet social ; ils obligent la Société au paiement du prix et des intérêts éventuels aux époques et de la manière qui sera stipulée, ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées.

Dans les mêmes conditions, qu'à l'alinéa précédent, ils achètent, cèdent ou échangent les immeubles qu'il sera nécessaire; et ce, notamment sur injonction des autorités administrative et stipulent toutes servitudes, acquièrent et cèdent toutes mitoyennetés, consentent et acceptent toutes conventions avec les propriétaires voisins.

Ils exigent toutes justifications, se font remettre tous titres et pièces et en donnent décharge.

Ils paient le prix desdites acquisitions, soit entre les mains des vendeurs, soit entre celles des créanciers inscrits, font toutes consignations, participations et toutes demandes en mainlevée et exercent toutes actions pour l'exécution du contrat; ils constituent tous avocats, et autres mandataires judiciaires.

Ils signent tous contrats de vente, font toutes affirmations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix, font toutes déclarations en vue de bénéficier de tous allégements fiscaux autorisés

*7 L

par la loi, font opérer toutes formalités de publicité foncière, toutes purges, dénonciation, notification et offres de paiement.

Ils provoquent tous ordres et y produisent.

Ils demandent tous permis de construire et autorisations administratives quelconques.

Ils font établir par le maître d'œuvre et signent tous devis descriptifs des constructions à réaliser.
Ils signent toutes conventions avec tous hommes de l'art et ils passent tous marchés de travaux avec tous entrepreneurs. Ils signent tous contrats de maîtrise d'œuvre, de commercialisation, de gestion, ainsi que tous contrats de contrôle.

Ils demandent toutes autorisations de lotissement ou morcellement. Ils font établir et signent tous règlements de copropriété et tous cahiers des charges, concernant les immeubles à construire par la Société.

Ils vendent à l'amiable et aux enchères les immeubles construits par la Société, soit en totalité, soit par lots, encaissent les prix de vent et en donnent quittance.

Ils donnent à bail tous immeubles bâtis ou non de la Société.

Ils engagent et congédient tous salariés ou collaborateurs, déterminent leurs attributions, leurs traitements fixes ou proportionnels, et s'il y a lieu, la durée de leurs fonctions ainsi que les autres conditions de leur admission ou de leur retraite.

Ils émettent, touchent et acquittent tous mandats postaux, réalisent toutes opérations, versements, retraits et virements par la voie des chèques postaux. Ils reçoivent les plis recommandés.

Ils souscrivent les déclarations fiscales et paient tous les impôts droits et taxes dus par la Société.

Ils contractent toutes assurances contre tous risques, règlent tous sinistres.

Ils représentent la Société en justice et exercent toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense, produisent à tous ordres et contributions, comme à toutes liquidations des biens et règlements judiciaires, acceptent tous règlement, reçoivent tous dividendes ou collocations.

Ils font ou autorisent tous traités, transactions, compromis et ils consentent tous acquiescements.

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

Ils déterminent la durée de ces emprunts et obligent 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.

Ils reçoivent le montant des crédits consentis, en donnent décharge, conviennent de toutes retenues, reçoivent les sommes ainsi retenues, en principal et intérêts et en donnent décharge.

Ils appellent la fraction non libérée du capital ainsi que les sommes supplémentaires indispensables à la réalisation de l'objet social et engagent le cas échéant et suivant la même décision, toutes procédures contre les associés défaillants.

Ils consentent toutes subrogations et toutes mainlevées d'inscription de privilège ou d'hypothèque, opposition ou autre empêchement, le tout avant ou après paiement.
Ils font ouvrir au nom de la Société tous comptes courants dans toutes banques ou établissement de crédit.

Ils souscrivent, endossent, acceptent et acquittent tous effets de commerce et tous chèques. Ils paient les sommes dues par la Société.

Ils arrêtent les inventaires et comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale ordinaire des associés, statuent sur toutes propositions à faire à cette assemblée et fixent son ordre du jour.
Ils convoquent les assemblées générales des associés.

Ils se consentent ou consentent à tous tiers toutes délégations de pouvoirs.

Ils ont la signature sociale.

b. Restriction de pouvoirs des gérants dans leurs rapports avec les associes.

Dans les rapports entre les associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société dans la limite de l'objet social, des engagements fixés dans le budget opérationnel approuvé par la collectivité des associés ou le comité de pilotage dans les conditions visées dans un acte extrastatutaire.

Dans ces conditions, le gérant peut notamment procéder à l'acquisition des emprises foncières, déposer toutes demandes d'autorisation administratives relatives aux opérations, passer tous marchés de travaux, souscrire tous emprunts et consentir toutes garanties, conclure tous contrats de vente sur les biens pour autant que ces actes soient conformes aux budget d'opération, approuvé par la collectivité des associés ou le comité de pilotage dans les conditions visées dans un acte extrastatutaire.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

ARTICLE 24. EXERCICE DES FONCTIONS DE GERANT - REMUNERATION

Le ou 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.

S'ils sont plusieurs, ils se réuniront à ces 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.

Le ou 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 service 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.

Le ou les gérants ne contractent, en qualité de gérants et à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle relative 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 21**.

ARTICLE 25. DECISIONS COLLECTIVES

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

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.
Des assemblées générales, soit ordinaires, soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

ARTICLE 26. FORMES ET DELAIS DE CONVOCATIONS

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance. Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée ou remise contre récépissé, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si la gérance fait droit à la demande, elle procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée des associés. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses 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.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département. Le lieu où se tient l'assemblée est précisé dans l'avis de convocation.

Les convocations ont lieu **QUINZE (15) JOURS** calendaires au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés ou par remise contre récépissé.

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

ARTICLE 27. INFORMATION DES ASSOCIES

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 1856 du Code civil, 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 (15) JOURS** calendaires au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, 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, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts comptables près la Cour d'Appel dans le ressort de laquelle se trouve le siège social.

ARTICLE 28. ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de **TRENTE (30) JOURS** francs à compter de la mise en demeure par la Société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts, étant précisé que chaque part sociale la Société représente une voix.

ARTICLE 29. BUREAU DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux, s'ils sont plusieurs.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.
Les fonctions de scrutateurs sont remplies par le membre de l'assemblée, présent et acceptant, qui dispose du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

ARTICLE 30. FEUILLE DE PRESENCE

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Ce document indique quels sont :
- d'une part, les associés présents,
- d'autre part, les associés représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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

Les associés présents et représentés ainsi que les mandataires des associés représentés sont identifiés par leur nom, leur prénom usuel et leur domicile.

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

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

ARTICLE 31. ORDRE DU JOUR

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

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

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents.

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

L'assemblée peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

ARTICLE 32. PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la Société. Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

hLS

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

ARTICLE 33. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des **deux tiers** des voix attachées aux parts créées par la Société des associés présents ou représentés et ne s'étant pas abstenus.

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales. Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé. Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme, réélit ou révoque le ou les gérants.

D'une manière générale elle se prononce sur toutes les questions n'emportant pas modifications des statuts ou non visées à l'**ARTICLE 34** ci-dessous

ARTICLE 34. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés possédant les deux tiers des voix, sont présents ou représentés. A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des **deux tiers** des voix attachées aux parts créées par la Société des associés présents ou représentés et ne s'étant pas abstenus.

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- procéder à l'agrément de tout nouvel associé ;
- modifier les statuts ;
- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain (sauf transfert de siège social dans les conditions de l'**ARTICLE 3** ci-dessus) ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la Société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la Société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation ;
- donner à la gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes pour lesquels la gérance n'aura pas été habilitée par le comité de pilotage.

hS

Les décisions extraordinaires concernant la nationalité de la Société ou conduisant à augmenter les engagements des associés ou à transformer la Société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur représentabilité aggravée sont adoptées à l'unanimité.

ARTICLE 35. DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la Société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

TITRE IV – EXERCICE SOCIAL - COMPTES - AFFECTATIONS DU RESULTAT

ARTICLE 36. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Toutefois, le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2019.

ARTICLE 37. DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la Société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte des profits et pertes ainsi que le bilan de la Société.

ARTICLE 38. DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la Société, en ce compris toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

ARTICLE 39. REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves. Dans ce cas, la décision indique les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.
Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par l'assemblée générale, ou à défaut, par la gérance.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

ARTICLE 40. REPARTITION DES PERTES

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

TITRE V - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 41. DISSOLUTION

La Société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement suivants survenant à l'un ou plusieurs des associés, qu'ils soient fondateurs ou non, décès, incapacité, déconfiture, faillite personnelle, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, et 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.

ARTICLE 42. EFFETS DE LA DISSOLUTION

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la Société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

ARTICLE 43. ASSEMBLEE GENERALE - LIQUIDATEURS

Pendant toute la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la Société.

A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

ARTICLE 44. LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Toutefois l'assemblée ne peut décider d'attribuer aux associés ou à certains d'entre eux, à titre de partage en nature, l'immeuble social ou celles de ses parties qui resteraient invendues. Ces biens doivent être aliénés, de gré à gré ou aux enchères publiques.

Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 45. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 46. ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 635 1, 1° et 5°, du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Il sera exonéré du droit fixe d'enregistrement en application de l'article 810 bis du Code général des impôts, les apports qui y sont contenus étant effectués à titre pur et simple.

ARTICLE 47. REGIME FISCAL

La Société se prévaudra des dispositions de l'article 239 ter du Code Général des Impôts, codifiant celles de l'article 28 de la loi de finances rectificative du 23 décembre 1964, tel que ledit article a été modifié par la loi numéro 71-579 du 16 juillet 1971 (article 4).

Les bénéfices réalisés par la présente Société de construction-vente seront imposés au nom de chacun des associés selon le régime fiscal qui leur est propre.

ARTICLE 48. ENGAGEMENT

Les comparants s'engagent, pour le compte de la Société et en application des dispositions de l'article 990^{E} 3° du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :
- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la Société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.
- Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

TITRE VII - PERSONNALITE MORALE-ACTES ACCOMPLIS AVANT L'IMMATRICULATION POUVOIRS-PUBLICITE-FRAIS

ARTICLE 49. JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

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

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre 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 applicables 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. De convention expresse, toute modification des statuts exige l'accord unanime des associés.

ARTICLE 50. ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les associés confèrent à la société Aventim le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la Société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés :

- Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.
- Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la Société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.
- Conclure avec toutes personnes des contrats entrant dans l'objet social, sous réserve des engagements supérieurs à 10.000 €.
- Déposer tout permis de construire en vue de la réalisation de l'objet social.

Reprise des engagements - L'immatriculation de la Société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret numéro 78-704 du 03 juillet 1978.

Etant précisé que pour le cas où la Société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

ARTICLE 51. DESIGNATION DU GERANT

La collectivité des associés décident que la gérance de la Société sera exercée pour une durée indéterminée par la société dénommée Aventim, Société par actions simplifiée, au capital de 216.938,40 euros, dont le siège social est sis 183, rue de Menin - Parc de l'innovation 59520 Marquette-lez-Lille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 491 146 551, représentée par son président, à savoir la société Peak Invest, société par actions simplifiée, dont le siège social est sis 183, rue de Menin - Parc de l'innovation 59520 Marquette-lez-Lille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 824 078 281, elle-même représentée par son président, Monsieur Hugues Joubert.

La société Aventim, signataire des présentes, déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

ARTICLE 52. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait et passé à Lilles, en cinq exemplaires originaux, le 6 mai 2019.

CAP IMMO Représentée par Monsieur Hugues Joubert	**BOREAS** Représentée par La société Pame, elle-même représentée par Monsieur Erwan Punelle

Aventim (*)
Représentée par Peak Invest,
Elle-même représentée par
Monsieur Hugues Joubert
Bon pour acceptation des fonctions de gérant

(*) : Signature précédée de la mention suivante : « Bon pour acceptation des fonctions de gérant ».