Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 27/09/2024 - 128915 - 2021 D 08370 - 907 805 782 - SCCV RLPC

SCCV RLPC
Société civile de construction vente au capital de 100 euros
Siège social :1-3-5 rue Paul Cézanne – 75008 Paris
907 805 782 R.C.S Paris

DÉCISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 16 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre,
Le seize septembre,

Les soussignés :

- La société **QUARTUS Ensemblier Urbain,** société par actions simplifiée au capital de 40.000,00 euros dont le siège social est situé à Paris (75014), 143 boulevard Romain Rolland, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 478 977 440,

  elle-même représentée par son Président, la société **QUARTUS**, société par actions simplifiée au capital de 210.543.748,90 euros, dont le siège social est situé à Paris (75014), 143 boulevard Romain Rolland, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 821 143 039,

  Elle-même représentée par **Monsieur François HILLMEYER**, dûment habilité,

- La société **QUARTUS**, société par actions simplifiée au capital de 210.543.748,90 euros, dont le siège social est situé à Paris (75014), 143 boulevard Romain Rolland, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 821 143 039,

  Elle-même représentée par **Monsieur François HILLMEYER**, dûment habilité,

seuls associés (les "**Associés**") de la société SCCV RLPC, société civile de construction vente au capital de 100 euros dont le siège social est sis à Paris (75008), 1-3-5 rue Paul Cézanne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 907 805 782 (la « **Société** »), représentant la totalité des 100 parts sociales composant le capital social de la Société,

Ont pris, conformément aux stipulations de l'article 27 des statuts de la Société, permettant la prise de décisions collectives par consentement des Associés dans un acte sous seing privé, la décision ci-après relative à l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Transfert du siège social de la Société et modification corrélative de l'article 4 (Siège social) des statuts de la Société ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

La société AA ARVERNE AUDIT, Commissaire aux comptes titulaire a été dûment informé en vue des présentes décisions.

Les Associés de la Société déclarent, à l'unanimité et en tant que de besoin :

- Renoncer à se prévaloir du délai de mise à disposition aux Associés de la Société des documents d'information relatifs aux présentes décisions et, en conséquence, renoncer à se prévaloir de toute nullité et à tout droit, contestation, recours, quel qu'il soit à l'encontre de la Société et de ses dirigeants concernant les modalités de communication et de mise à disposition aux Associés de la Société des documents d'information relatifs aux présentes décisions.

- Donner acte au gérant de la Société du fait qu'ils ont eu toutes les informations nécessaires pour délibérer sur l'ordre du jour des présentes décisions.

Les Associés ont pris les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

Transfert du siège social de la Société et modification corrélative de l'article 4 (Siège social) des statuts de la Société

Les Associés, décident à l'unanimité de transférer le siège social de la Société du 1-3-5, rue Paul Cézanne – 75008 Paris au 143, boulevard Romain Rolland - 75014 Paris, à compter de ce jour.

Les Associés, en conséquence, décident à l'unanimité de modifier l'article 4 (Siège social) des statuts de la Société comme suit :

« ***Article 4 - Siège social***

Le siège social est fixé : 143, boulevard Romain Rolland - 75014 Paris ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

SECONDE DECISION

Pouvoirs en vue des formalités

Les Associés décident à l'unanimité de conférer tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par l'ensemble des Associés et qui sera consigné dans le registre des délibérations d'Associés.

QUARTUS Ensemblier Urbain Représentée par Monsieur François HILLMEYER	**QUARTUS** Représentée par Monsieur François HILLMEYER

« SCCV RLPC»

Société Civile de Construction Vente au capital social de 100 euros
Siège social : 143 boulevard Romain Rolland – 75014 Paris

907 805 782 RCS Paris

STATUTS

Mis à jour suite aux décisions unanimes des associés en date du 16 septembre 2024

Pour certifier conforme
Le Gérant
QUARTUS Ensemblier Urbain

I. CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Article 1 : Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par (i) les articles 1832 et suivants du code civil, (ii) les 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, (iii) le I. de l'article 239 ter du code général des impôts et, (iv) les présents statuts (la « **Société** »).

La Société est également régie par toutes les dispositions législatives ou règlementaires qui modifieraient ou complèteraient les textes précités ainsi que de toute disposition fiscale propre à ce type de société.

Article 2 : Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition d'un terrain situé à Rillieux-La-Pape (69140), 28 route de Genève et 2 chemin des Iles (le « **Terrain** ») ;

- L'acquisition, le cas échéant, de tous autres terrains mitoyens nécessaires à la réalisation dudit ensemble immobilier ;

- L'acquisition de tous droits personnels ou réels susceptibles d'améliorer la consistance ou de constituer l'accessoire du terrain visé ci-dessus ;

- L'éviction des éventuels occupants ;

- L'édification, sur tout ou partie du Terrain, après démolition – le cas échéant – des constructions existantes, d'un ensemble immobilier composé d'une ou plusieurs constructions, destiné principalement à l'habitation, comprenant des logements seniors sociaux, un pôle médical et un local associatif ainsi que des places de stationnement (l'« **Ensemble Immobilier** ») ;

- La vente par lots ou en totalité du Terrain et de l'Ensemble Immobilier avec leurs dépendances, soit achevés, soit à terme, soit en l'état futur d'achèvement ;

- A titre accessoire, la location de l'Ensemble Immobilier en l'état futur d'achèvement ;

- La constitution de toute association syndicale, syndicat de copropriété, divisions en volumes ou indivision règlementée, en vue d'organiser la propriété ou la gestion future de l'Ensemble Immobilier ;

- la souscription d'emprunts nécessaires à la réalisation de l'Ensemble Immobilier ;

- l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet social et susceptibles d'en favoriser le développement.

De manière générale, la réalisation de toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ses opérations ne modifient pas le caractère civil et le régime fiscal de la Société.

L'Ensemble Immobilier ne pourra en aucun cas être attribué, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés de la Société, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

Article 3 : Dénomination

La dénomination de la Société est : « SCCV RLPC ».

Cette dénomination devra figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers et être suivie, de manière lisible, des mots « société civile de construction-vente », suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Cette dénomination pourra être modifiée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Article 4 : Siège social

Le siège social est fixé : 143, boulevard Romain Rolland - 75014 Paris.

Il peut être transféré dans tout 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 extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 : Durée, prorogation, dissolution

La durée de la Société est de 20 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

La Société pourra être prorogée ou dissoute par anticipation, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, une assemblée générale extraordinaire des associés devra être réunie pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation, en application de l'article 1844-6 du code civil.

A défaut et après une mise en demeure adressée à la gérance et demeurée sans effet, tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance du lieu du siège, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la réunion et la décision ci-dessus.

La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés ; elle continue entre le ou les associés survivants, et les héritiers ou représentants du ou des associés prédécédés qui devront toutefois solliciter l'agrément des autres associés dans les conditions et selon les modalités relatées à l'article 15 des présentes.

De même, elle n'est pas dissoute par l'incapacité civile, la déconfiture, le redressement ou la liquidation judiciaire ou la faillite personnelle d'un ou plusieurs associés.

II. APPORTS, CAPITAL SOCIAL

Article 6 : Apports

Les associés apportent en numéraire les sommes suivantes :

- La société QUARTUS Ensemblier Urbain : 99 € (quatre-vingt-dix-neuf euros)

- La société QUARTUS : 1 € (un euro)

Soit au total, la somme de 100 € (cent euros). Lesdits apports seront libérés sur appel de la Gérance.

Article 7 : Capital social

Le capital social est fixé à 100 € (cent euros), montant des apports ci-dessus.

Il est divisé en 100 (cent) parts de 1 (un) euro chacune, portant les numéros 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports et réparties entre eux comme suit :

- La société QUARTUS Ensemblier Urbain : 99 (quatre-vingt-dix-neuf) parts sociales, numérotées 1 à 99.

- La société QUARTUS : 1 (une) part sociale, numérotée 100.

Total égal au nombre de parts composant le capital social 100 (cent) parts sociales. Le capital social sera libéré sur appel de la Gérance.

Article 8 : Augmentation et réduction de capital

8.1 Le capital pourra être augmenté ou diminué, en une ou plusieurs fois, par décision des associés prise dans les conditions de l'Article 26 pour la modification des Statuts, en représentation d'apports en numéraire ou par capitalisation de tout ou partie des bénéfices ou des réserves.

Les augmentations de capital sont réalisées (i) soit par création de parts sociales nouvelles, (ii) soit par élévation corrélative du montant nominal des parts existantes en cas de capitalisation de bénéfices ou de réserves.

Sous réserve des dispositions du présent Article 8.1, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

La décision collective portant augmentation du capital par apports nouveaux peut exiger une prime dont elle fixe le montant et l'affectation.

Toute personne entrant dans la Société à l'occasion d'une augmentation de capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire de parts sociales en vertu de l'article 15 des présentes doit être agréée dans les conditions fixées audit article.

8.2. Le capital social peut également être réduit en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés prise dans les conditions prévues à l'Article 26 pour la modification des

statuts, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

8.3. Toute augmentation du capital par attribution de parts gratuites peut toujours être réalisée nonobstant l'existence de rompus, les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires. Il en sera de même en cas de réduction du capital par réduction du nombre de parts.

III. PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 9 : Titres

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

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

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

Article 10 : Droits aux bénéfices

Chaque part sociale confère à son représentant un droit égal, d'après le nombre de parts existantes, dans le bénéfice de la société et dans l'actif social, sous réserve des dispositions de l'article L. 211-1, dernier alinéa, du Code de la construction et de l'habitation.

Article 11 : Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois l'an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra ainsi 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.

Également une fois l'an, chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées aux articles 26 et 27 des présentes.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

Article 12 : Droit de retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

L'associé qui se retire a droit au seul remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du code civil.

Article 13 : Obligations des associés

1 - *Obligation de satisfaire aux appels de fonds*

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les conditions et sous peine des sanctions relatées à l'article 21 des présents statuts.

2 - *Obligation de répondre du passif à l'égard des tiers*

Comme il est énoncé à l'article L. 211-2 du Code de la construction et de l'habitation :

" Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, reproduits aux articles L. 261-5 et L. 261-6 du présent code, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé".

Article 14 : Indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondants

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

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

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires, conformément à l'article 1844, alinéa l du Code civil.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

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

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

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

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des pertes sociales que dans la proportion du nombre de parts lui appartenant.

A regard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

IV. CESSIONS, TRANSMISSIONS ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Article 15 : Parts sociales – Cessions - Agrément

Toute cession de part doit être constatée par écrit, soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié.

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

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

Les cessions de parts sociales entre vifs sont libres entre associés.

Toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable obtenu par décision des associés statuant dans les conditions prévues à l'article 26 pour les décisions extraordinaires.

Lorsque l'agrément est requis, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la société et à chacun des associés par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans les 15 jours de la notification du projet de cession à la société par le Cédant, la gérance consultera tous les associés, par écrit afin de solliciter leur agrément à la cession envisagée.

Dans les 15 jours de l'envoi de cette lettre, chaque associé fera savoir s'il donne son agrément ou non à ladite cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social de la société.

Dans la négative, il fera connaître le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir. A défaut d'une réponse de l'associé, dans les formes et délai ci-dessus relatés, son agrément sera réputé avoir été donné tacitement.

La gérance notifiera au Cédant, dans le délai maximal de 8 jours à compter de la demande de ce dernier, par lettre recommandée avec avis de réception, la réponse des associés.

Si la cession des parts est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai, le Cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

En cas de refus d'agrément, les associés peuvent soit racheter les parts, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts par la société.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent.

Devront être notifiés à l'associé cédant le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert.

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 le délai de 3 mois à compter de la dernière notification faite par celui-ci, l'agrément est réputé acquis.

Article 16 : Donation - Transmission par décès des parts sociales- Dissolution, Fusions-Scission, Redressement/ liquidation judiciaire d'une personne morale associée

16.1 Donation – transmission par décès des parts sociales

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants. Les donations et les transmissions des parts sociales par décès sont soumises aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

16.2 Dissolution d'une personne morale associée

La dissolution d'une personne morale associée ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé. Tout dévolutaire pour cause de disparition de la personnalité morale d'un associé doit, pour devenir associé, obtenir l'autorisation prévue à l'article 15. A défaut d'autorisation, le dévolutaire a droit à la valeur des parts sociales déterminée par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

16.3 Fusion ou scission d'une personne morale associée

Si une personne morale associée est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolue son patrimoine ne devient elle-même associée qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article 15. A défaut d'autorisation, la personne morale non autorisée n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée conformément à 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 sociales de la société concernée sont dévolues.

16.4 Redressement ou liquidation judiciaire

Si un associé est mis en état de redressement ou de liquidation judiciaire, cet associé cesse de faire partie de la Société. Il n'en est plus que le créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Article 17 : Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement consenti à tout tiers et constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n.78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de part.

En vertu des dispositions de l'article L. 211-3, dernier alinéa, du Code de la construction et de l'habitation, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux, lorsque ceux-ci font l'objet de la procédure de vente forcée décrite à l'article 21 ci après.

V. RÉALISATION DE L'OPÉRATION DE CONSTRUCTION

Article 18 : Construction

L'édification de l'immeuble social sera exécutée selon les règles de l'art.

Article 19 : Modalités de financement

L'ensemble des dépenses entraînées par l'opération de construction seront financées au moyen :

- des apports en espèces servant à former le capital social;
- et des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire, ainsi qu'il est dit à l'article 20 ci-après;
- des emprunts contractés par la société et qui seront jugés utiles par la gérance pour la réalisation de l'objet social.

Article 20 : Appels de fonds

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

Les sommes versées à ce titre par les associés seront inscrites à un compte de passif ouvert à cet effet, en qualité d'apports non capitalisés.

Article 21 : Défaillance d'un associé

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du

capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par 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 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.

L'article R. 211-3 de ce même code dispose que :

"*Si un associé n'a pas satisfait aux appels de fonds prévus à l'alinéa Ier de l'article L. 211-3, l'assemblée générale est valablement convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par un acte extrajudiciaire, par le représentant légal de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci, par tout associé*".

L'article R. 211-4 dudit code précise que :

" *La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu en application de l'article R. 211- 3 qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la veille 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".*

L'article R. 211-5 dudit code dispose que :

"*Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, conformément aux articles précédents, 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".*

VI - GÉRANCE - DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 22 : Gérance – Désignation – Démission - Révocation

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés. Le premier gérant est nommé dans les présents statuts.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par écrit un (1) mois à l'avance, sauf accord de l'assemblée générale extraordinaire pour réduire ou supprimer ce préavis.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause (si le gérant est unique) qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective ordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.
Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

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

Article 23 : Gérance - Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société et agir en son nom en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

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

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Le gérant ou chaque gérant pourra déléguer sous sa responsabilité tout ou partie de ses pouvoirs à un mandataire.

Article 24 : Gérance - Rémunération

La gérance peut être rémunérée. Le montant de sa rémunération est fixé par l'assemblée générale.

Tout gérant a droit au remboursement de ses frais de déplacement et représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 25 : Gérance - Responsabilité

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

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

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

Article 26 : Décisions collectives – Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions collectives des associés prises conformément aux statuts obligent tous les associés, mêmes absents, incapables ou dissidents.

Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

De plus, relèvent de la compétence exclusive de l'assemblée générale extraordinaire les décisions de mise en vente des parts sociales des associés qui ne répondraient pas aux appels de fonds comme relaté à l'article 21 des présents statuts.

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues,
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont prises à la majorité des deux tiers des voix attachées aux parts sociales de la Société.

Toutefois, les décisions suivantes :

- emportant changement de la nationalité de la société ou augmentation des engagements des associés à l'égard des tiers ;
- transformation de la Société en société en nom collectif, ou en commandite ;
- agrément d'un nouvel associé ;

doivent être prises à l'unanimité.

En application des dispositions de l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation la décision de l'assemblée autorisant la gérance à poursuivre la vente forcée des droits sociaux de l'associé qui ne répondrait pas aux appels de fonds doit être prise, sur deuxième convocation, par une majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité des voix attachées aux parts sociales de la société.

Article 27 : Décisions collectives - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

La convocation est faite par lettre expédiée à chacun des associés, sous pli ordinaire ou recommandé ou par télécopie, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte du projet de 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 simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées ci-après.

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

Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit.

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

Chaque associé ne peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre associé porteur d'un pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs.
L'assemblée est présidée par la gérance. Si le gérant n'est pas associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé.

Un secrétaire associé ou non peut être désigné.

Il est tenu une feuille de présence indiquant les noms, prénoms et domicile des associés présents ou représentés ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille sera signée par tous les associés présents, soit en leur nom personnel, soit en qualité de mandataire des associés représentés, et certifiée exacte par le Président de séance et/ou le secrétaire de séance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le Président de séance et/ou le secrétaire de séance.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

Article 28 : Année sociale

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

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2021.

Article 29 : Commissaires aux comptes

Les associés peuvent ou, lorsque les conditions légales sont réunies, doivent, nommer par décision ordinaire un ou plusieurs Commissaires aux Comptes qui exerceront alors leur mission, pour six exercices ou trois exercices en cas de désignation volontaire, dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle ou lorsque la Société remplit les conditions prévues par l'article L. 612-1 du Code de commerce, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.
Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

Article 30 : Comptes sociaux - Approbation

La gérance doit tenir une comptabilité claire et précise.

Les comptes de l'année écoulée sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'année écoulée dans les 6 mois de la date de clôture de la période de référence ou au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation. En cas de constatation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport fait à chaque associé.

Article 31 : Résultats - Affectation et répartition

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Les associés seront, de plein droit et sans délai, dès la clôture de l'exercice écoulé :

- soit créanciers du montant du bénéfice distribuable à proportion du nombre de parts de chacun d'eux ;
- soit débiteurs de la perte constatée qu'ils prennent en charge et supportent à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Les bénéfices nets seront automatiquement, à la date de clôture de l'exercice social, crédités au poste « Associés - Comptes courants » figurant au passif du bilan de la Société selon la répartition mentionnée ci-avant à la date de clôture de chaque exercice social.
De manière correspondante, les pertes nettes, s'il en existe, seront mises à la charge des associés selon la même répartition à la date de clôture de l'exercice social par le débit du poste « Associé – Comptes courants ».

Les sommes correspondantes aux bénéfices et inscrites en compte courant ne deviendront toutefois exigibles qu'à compter de la date d'approbation des comptes de l'exercice par l'Assemblée Générale des associés, sous la condition résolutoire de toute autre affectation décidée par ladite Assemblée Générale des associés, qui peut, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie des bénéfices ou des pertes, affecter tout ou partie de ce bénéfice ou imputer toute ou partie de ces pertes sur toute réserve générale ou spéciale dont elle décide la création et détermine l'emploi.

Ces débits et crédits seront effectués en application du principe d'affectation automatique des résultats bénéficiaires ou déficitaires aux associés.

Article 32 : Comptes courants

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

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

VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 33 : Dissolution – Liquidation

La dissolution de la société se produit à l'expiration de sa durée. Elle peut être décidée par anticipation, par l'assemblée générale extraordinaire des associés ou prononcée par le tribunal de grande instance à la demande d'un associé pour justes motifs.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

La nomination du ou des liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance, du conseil de surveillance et de tous mandataires.

Il ne peut être attribué, en propriété ou en jouissance, aux associés, les fractions divises ou indivises d'immeubles construits par la société.

Le passif social est supporté par chacun des associés et réparti entre eux proportionnellement à leur droit dans l'actif.

Pendant la durée de liquidation, les pouvoirs de l'assemblée subsistent comme pendant le cours de la société.

L'assemblée générale approuve les comptes de la liquidation et donne quitus au liquidateur.

La clôture de la liquidation ne peut intervenir avant l'expiration des délais des garanties visées aux articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 du Code civil et, le cas échéant, avant jugement définitif des actions engagées par les acquéreurs sur le fondement desdits articles.

VIII - PERSONNALITÉ MORALE

Article 34 : Personnalité morale

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

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre 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.