SCCV GEMMES
Société Civile de Construction Vente
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 25, rue Sainte-Philomène
33300 BORDEAUX
948 752 431 R.C.S. Bordeaux

STATUTS

Certifié conforme par le Gérant



Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1er avril 2026
(articles 2 des statuts)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société « SIGNATURE PROMOTION »,

Société par Actions Simplifiée au capital de 40 000 euros dont le siège social est situé 25 Rue Sainte Philomène à (33300) BORDEAUX immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 820 198 505,
Représentée par **Monsieur Pascal PASSERIEUX** en qualité de **Directeur Général**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

La societé « AG2P »,

Société par Actions Simplifiée, an capital de 2 000 euros ayant son siège social au 2, Chemin de Tirecul (33270) FLOIRAC et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 800 937 799,
Représentée aux présentes par **Monsieur Pascal PASSERIEUX**, son **Président**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

La société « NOVITIM »,

Société par Actions Simplifiée, au capital de 10 000 euros ayant son siège social au 9, rue de Caudéran (33110) LE BOUSCAT ct immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 818 687 717,
Représentée aux présentes par Monsieur **Bruno DUPLANTIER**, son **Président**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

I - CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

Article 1er - Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile constituée en vue de la vente d'immeubles qui sera régie par :

- par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil,
- par le décret n°78-704 du 3 juillet 1978, relatif à l'application de la Loi n°78-9 du 4 janvier 1978, modifiant le titre IX du livre III du Code Civil ;
- par 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 et par les article R-211-1 à R-211-6 du même code, ces dispositions étant d'ordre public ;
- et par les présents statuts.

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

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition d'un terrain situé 24 rue des Pervenches à Saint Palais sur Mer (17420) ; figurant au cadastre de ladite commune, section AN sous le numéro 469, 71, 13, 14 pour une surface de 1.2379 ha m² ainsi que tous immeubles et droits susceptibles de constituer des accessoires ou annexes dudit terrain ;

- Et que ce soit au moyen de capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitutions des garanties y relatives, pour des opérations conformes au présent objet susceptibles d'en favoriser le développement.

- Et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En vertu des dispositions de l'article L. 211-1 dudit code, les immeubles construits ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

Article 3 - Dénomination

La dénomination de la société est : "**SCCV GEMMES** »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société

civile » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précisé.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs er documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle, ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'articles R 123-237 du Code de Commerce.

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

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à Bordeaux (33300) 25 Rue Sainte Philomène.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance et partout ailleurs sur décision collective extraordinaire.

Article 5 - Durée, prorogation, dissolution

La durée de la société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

II - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATION DU CAPITAL

Article 6 - Apports

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

- par la **Société SIGNATURE PROMOTION**
la somme de NEUF CENT QUARANTE EUROS, ci 940.00 €,

- par la **Société AG2P**
la somme de TRENTE EUROS, ci 30.00 €

- par la **Société NOVITIM**
la somme de TRENTE EUROS, ci 30.00 €

Total des apports MILLE EUROS, ci 1 000.00 €.

Il sera procédé ultérieurement à la libération de ces apports sur appel de la gérance.

Article 7. - Capital social

Le capital social de fondation est fixé à MILLE EUROS (1 000 €).

Il est divisé en **CENT (100) parts sociales** de **DIX (10) euros** chacune, lesquelles sont attribuées et réparties entre les associés en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

- La **Société SIGNATURE PROMOTION**,
à concurrence de QUATRE VINGT QUATORZE parts sociales numérotées de 1 à 94, ci 94 parts

- par la **Société AG2P**
à concurrence de TROIS parts sociales numérotées de 95 à 97, ci 3 parts

- par la **Société NOVITIM**
à concurrence de TROIS parts sociales numérotées de 98 à 100, ci 3 parts

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

Les associés déclarent expressément que toutes les parts sociales représentant le capital leur appartiennent en propre, qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions sus indiquées, qu'elles correspondent à leurs apports respectifs et qu'elles sont toutes souscrites et entièrement libérées.

Article 8 - Modification du capital social

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

Le capital social pourra également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant au nom la même valeur nominale.

III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

Article 9. - Titres, certificats, registre

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.

L'article R. 211-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose :
"Il est tenu au siège social des sociétés civiles régies par le livre II, titre 1er, chapitre 1er du présent code (1ère partie) un registre, coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction à la date de l'ouverture dudit registre contenant les noms, 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 également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, 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 demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société".

Article 10. – Droits et obligations attachés aux parts sociales

A - 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.

B - 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 lui-même, au siège social, communication 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, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

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, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code Civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

C – Obligations 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 ci-après.

D- 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".

E – Transmission des droits et obligations des associés

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

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

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

Les copropriétaires indivis, sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la société.
A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément à l'article 1844, du Code civil.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire, a le droit de participer aux Assemblées Générales.

Article 12 – 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 sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

IV - CESSIONS, TRANSMISSIONS, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Article 13 – Cession et transmission des parts sociales

A – Cession entre vifs

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 par voie de signification ou par l'acceptation prévue 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.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faires par l'un deux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code Civile.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous et ce même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.
L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.
Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extraordinaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

L'Assemblée Générale statue dans un délai de 15 jours suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de 15 jours.

En cas de refus d'agrément chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé dans les conditions d'agrément du tiers prévues sous l'article 1862 du Code Civil.
La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis s'il y a lieu de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifiera au Cédant, par lettre recommandée avec avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers ou l'ordre de rachat par la Société ainsi que le prix offert.
En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné soit par les parties soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président Du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ces parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au Cédant dans le délai de deux mois à compter de la date de la dernière notification qu' il a faite à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, 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 extraordinaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compte de l'intervention de la décision de dissolution.

Mention de la cession sera portée sur le registre de la société visé ci-dessus.

<u>B – Revendication par le conjoint de la qualité d'associé</u>

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun au biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen des fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agréent des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faires par lettre recommandée avec avis de réception.

C – Transmission des parts sociales autre que les cessions.

- Décès d'un associé.
Tous ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, Les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant par retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayant droits doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.
Les ayants droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts de leur auteur.
Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.
Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévue par l'article 1843-4 du Code Civile.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les ayants droits.

- Dissolution d'une personne morale associée
La dissolution d'une personne morale, membre de la société ne lui fait par perdre sa qualité d'associé.
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 de faire partie de la société.
Il n'en est plus que créancier et à le droit à la valeur de ses droits sociaux déterminées conformément à l'article 1843-4 du Code Civile.

- Donation – dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé
Les parts sociales ne sont pas librement transmissibles par voie de donation ni en cas de liquidation de communauté de biens entre époux. Elles sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus relatées.

En cas de dissolution d'un Pacs la liquidation de parts indivise sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéas 1 et 831 du Code Civile, avec possibilité d'attribution partielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

- Autres transmissions entre vifs.
Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquences le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalité d'agrément que les cessions sus relatées.

Article 14 – Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision collective des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
L'associé qui se retire a droit au seul remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 dudit code.

Article 15. - 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 doit obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de part.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont sauf clause de convention contraire, réputée acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.
Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation.
La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.
Les associés peuvent dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1867 du Code Civile.
Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code Civil.
Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

En vertu des dispositions de l'article L211-3 dernier alinéa du Code 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 relatée à ce même article.

V – REALISATION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

Article 16 - Constructions

L'édification de l'immeuble, objet du programme immobilier défini sous l'article 2 des présents statuts, sera exécuté selon les règles de l'art.

Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale extraordinaire des associés devra avoir approuvé le programme de construction.

Article 17 - 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 18 ci-après ;

- des emprunts contractés par la société et qui seront jugés utiles par la gérance pour la réalisation de l'objet social.

Article 18 - 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, et en augmentation de leurs apports faits à la société, si ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement ou de rénovation déjà conclus.

Il en est de même pour les appels de fonds indispensables à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, c'est-à-dire si la réalisation et l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si le programme est achevé.

Ces appels de fonds sont décidés par la gérance qui en fixe le montant et les met en recouvrement en une ou plusieurs fois selon les besoins de la société.

Ils sont faits par lettre simple ou tout autre moyen adressé à chaque associé par les soins de la gérance.

A l'expiration d'un délai d'un mois, les sommes appelées seront productives de plein droit à compter de la date fixée pour leur versement d'intérêt au taux de 10 % par mois, sans préjudice du droit, pour la société, d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre du ou des associés défaillants.

Article 19 - Défaillance d'un associé – procédure de vente forcée

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, il est convenu que les associés devront tout mettre en œuvre aux fins de trouver une solution au problème rencontré.

Les parties conviennent, en cas de désaccord persistant, de s'en remettre à l'arbitrage d'un tiers expert.

Néanmoins, si un associé n'a pas satisfait aux appels de fonds prévus à l'alinéa 1er de l'article 18, la gérance convoque l'assemblée générale extraordinaire des associés, un mois après la mise en demeure adressée à l'associé défaillant par un acte extrajudiciaire et restée infructueuse à l'effet par de décider la mise en vente publique de ses droits et de fixer la mise à prix. En cas d'inaction de la gérance, cette convocation peut être faite par tout associé.
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 mise en vente des parts de l'associé défaillant a lieu après notification à tous les associés y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. Cette notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

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

Les sommes provenant de la vente, encaissées par la société, qui a seule qualité pour en donner quittance à l'adjudicataire 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.
Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieux et place, au prorata de leurs droits sociaux.

Les versements ainsi effectués par les coassociés du défaillants leur sont remboursés aussitôt que possible.

VI. - GÉRANCE - DÉCISIONS COLLECTIVES – COMPTES SOCIAUX

Article 20 - Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective ordinaire des associés.

Le ou les premiers gérants de la société sont nommés par décision des associés prise après signature des 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 lettre recommandée postée un mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

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 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 des associés représentant plus de la moitié des parts. 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.

Au cas où la gérance deviendrait vacante pour quelque cause que ce soit, il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le délai de 15 jours de la vacance.

Passé ce délai tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

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

Dans les apports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

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

Dans les rapports entre les associés, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensembles ou séparément, peuvent accomplir les actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés selon la nature des décisions en question :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers à des conditions différentes de celles fixées dans le cadre du programme de construction.

- Affecter ou hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.

- Emprunter au nom de la société se faire consentir les découverts en banque.

- Consentir un bail, un renouvellement de bail ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société.

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.

Les gérants peuvent recevoir une rémunération qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

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

Article 21 - Décisions collectives

A - Nature , Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

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 de mise en vente des parts sociales des associés qui ne répondraient pas aux appels de fonds comme relaté ci-après.

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'année civile écoulée (ou : 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 adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.
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 créées par la société.

B - 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. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par l'un des gérants.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée.
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.
La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

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 adressées 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 a le droit de participer à l'Assemblée et dispose d'un nombre de voix, égal à celui du nombre de parts qu'il possède.
Il peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre associé ou toute autre personne de son chois porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

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 tout autre endroit indiqué sur la convocation.

Elle est présidée par le ou un gérant ou s'il n'est pas associé par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et le cas échéant par le président de séances.
S'il n'est pas établi une feuille de présence les procès verbaux sont en outre signés par tous les associés présents ou par les mandataires.

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 22 – Commissaires aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.
Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

Article 23 – Exercice social - Comptes sociaux

Chaque exercice social à une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le **31 décembre 2023**.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'entre eux par lettre simple au moins quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée.
Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Article 24 - Affectation et répartition des résultats

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.

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

Le bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux ou versé effectivement à la date fixée soir par les associés, soit à défaut par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.
Les pertes, s'il en existe et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

VII. – TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 25 – transformation de la société

La décision de transformation de la société en une société et nom collectif, en commandite simple ou par actions ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.
La transformation de la société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la société n'entraine pas la création d'une personne morale nouvelle.

Article 26 - Dissolution

La société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code Civil et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité preuve pour les modifications statutaires.

Dans le cas ou la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

Un an au moins avant l'expiration de la société, les associés statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la société.
La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraine pas la dissolution de plein droit de la société.
Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraine, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code Civile.

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

Article 27 - Liquidation

La dissolution de la société entraine sa liquidation. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénonciation de la société suivit de la mention « société en liquidation » puis du nom du ou des liquidateurs doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société destinés aux tiers.
La collectivité des associés nome un liquidateur qui peut être le gérant à la majorité simple des voix, elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.
Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable afin de parvenir à l'entière liquidation de la société.
Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la société pour les besoins de la liquidation.
Il ne pourra être attribué aux associés en propriété ou en jouissance les fractions divises ou indivises des immeubles construits par la société.

Le liquidateur rend compte une fois par an de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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 sauf application des dispositions de l'article 1844-8 alinéa 4 du Code Civile.

VIII. – DIVERS

Article 28 – Contestations

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumis aux tribunaux compétents.

Article 29 – Reprise des engagements antérieurs à la signature des statuts et a l'immatriculation de la société – publicité - pouvoirs

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

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts pour le compte de la société en formation les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la société.
Cet état a été déposé » dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la société qui ont peu en prendre connaissance ainsi que tous les soussignés le reconnaissent.
Cet état demeurera annexé aux présentes.

Tous les pouvoirs sont donnés à Monsieur Pascal PASSERIEUX et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- et généralement pour accomplir les formalités prescrites par la loi.