

SCI RRQ

*Société civile immobilière au capital de 1.000 euros
Siège social : 28 Route de Montrigon - 73700 Bourg-Saint-Maurice
En cours d'immatriculation au RCS de Chambéry*

STATUTS

LES SOUSSIGNÉS :

1° La société NOVAYS, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 15.000 euros, dont le siège social est situé 6 Avenue La Bruyère - 78600 MAISONS-LAFFITTE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES sous le numéro 789 178 365, représentée par son gérant et associé unique, Monsieur Maxime QUANDALLE, dûment habilité à l'effet des présentes ;

2° Monsieur Maxime QUANDALLE, né le 5 février 1993 à LA GARENNE-COLOMBES (92), de nationalité française, demeurant [REDACTED] célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux.

TITRE I - FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE, DURÉE

Article 1 - Forme

Il est formé entre les soussignés une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants et 1845 et suivants du Code civil, par toutes dispositions légales ou réglementaires applicables, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, de tous droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément ;
- la réalisation de tous travaux d'aménagement, d'amélioration, de rénovation ou de construction sur lesdits immeubles ;
- la conclusion de tous emprunts et l'octroi de toutes garanties, notamment hypothécaires, sur les biens sociaux, nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- à titre exceptionnel, l'aliénation de tout ou partie des immeubles et droits immobiliers appartenant à la société, dès lors qu'elle ne constitue pas une activité habituelle de la société ;
- et, plus généralement, toutes opérations de caractère civil se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser la réalisation, pourvu qu'elles n'affectent pas le caractère civil de la société.

Article 3 - Dénomination

La société a pour dénomination sociale : RRQ.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » ou des initiales « SCI », de l'énonciation du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé : 28 Route de Montrigon - 73700 BOURG-SAINT-MAURICE.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par la plus prochaine décision collective ordinaire des associés, et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par décision collective extraordinaire des associés.

TITRE II - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, PARTS SOCIALES

Article 6 - Apports

Les soussignés apportent à la société, en numéraire, les sommes suivantes :

- la société NOVAWAYS, la somme de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros (999 €) ;
- Monsieur Maxime QUANDALLE, la somme d'un euro (1 €) ;

Soit au total la somme de mille euros (1.000 €), correspondant au montant du capital social.

Les associés s'engagent à libérer intégralement ces apports par versement sur le compte bancaire ouvert au nom de la société, sur première demande de la gérance et au plus tard dans les trente (30) jours de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1.000 €).

Il est divisé en mille (1.000) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.000, souscrites en totalité et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- à la société NOVAWAYS : 999 parts, numérotées de 1 à 999 ;
- à Monsieur Maxime QUANDALLE : 1 part, portant le numéro 1.000 ;

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts.

Article 8 - Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit, en une ou plusieurs fois, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, par tous moyens et selon toutes modalités prévus par la loi.

En cas d'augmentation de capital par création de parts nouvelles à souscrire en numéraire, chaque associé dispose, proportionnellement au nombre de parts qu'il détient, d'un droit préférentiel de souscription auquel il peut renoncer individuellement.

Article 9 - Comptes courants d'associés

Chaque associé peut, avec l'accord de la gérance, verser ou laisser à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin, notamment pour financer l'acquisition des biens sociaux. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte courant ouvert au nom de l'associé concerné.

Les conditions de rémunération, de remboursement et de retrait de ces avances sont fixées, pour chaque associé, par convention conclue entre la gérance et l'intéressé ou, à défaut, par décision collective ordinaire des associés. Sauf convention contraire, ces avances ne portent pas intérêt et sont remboursables à première demande, sous réserve de la trésorerie disponible de la société.

Article 10 - Représentation des parts sociales - Indivisibilité

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résulte des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social et des cessions ou mutations qui seraient régulièrement consenties et publiées.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun choisi parmi eux ou en dehors d'eux.

Article 11 - Cession des parts sociales

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la société que dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et publication au Registre du commerce et des sociétés.

Toutes les cessions de parts sociales, y compris entre associés, entre conjoints, entre ascendants et descendants, ainsi qu'au profit de tout tiers, sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant par décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen conférant date certaine. La collectivité des associés statue dans le délai de trois mois à compter de la notification. À défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, il est fait application des dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil : les associés ou la société doivent, dans le délai de six mois à compter du refus, acquérir ou faire acquérir les parts dont la cession était projetée, à un prix fixé à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil, à moins que le cédant ne renonce à son projet de cession.

Article 12 - Transmission par décès ou par suite de dissolution

En cas de décès d'un associé personne physique, la société continue entre les associés survivants et les héritiers, ayants droit ou conjoint de l'associé décédé, sous réserve de l'agrément de ces derniers par décision collective extraordinaire des associés survivants, dans les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus. À défaut d'agrément, les intéressés ont droit à la valeur des parts de leur auteur, déterminée dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

En cas de dissolution d'un associé personne morale, la société continue avec la ou les personnes attributaires des parts sociales, sous réserve du même agrément.

Article 13 - Démembrement de la propriété des parts

Si une ou plusieurs parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives, à l'exception de celles concernant l'affectation des résultats, pour lesquelles il est réservé à l'usufruitier. L'usufruitier et le nu-propriétaire sont toutefois convoqués à toutes les assemblées et peuvent y participer avec voix consultative pour les décisions ne relevant pas de leur droit de vote.

L'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent, par convention notifiée à la société, déroger à la répartition du droit de vote prévue ci-dessus, dans les limites permises par la loi.

Sauf convention contraire notifiée à la société, les distributions de bénéfices reviennent à l'usufruitier lorsqu'elles portent sur le résultat courant de l'exercice, et au nu-propriétaire, sous forme de quasi-usufruit au profit de l'usufruitier, lorsqu'elles sont prélevées sur les réserves.

Article 14 - Retrait d'un associé

Un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la collectivité des associés statuant par décision collective extraordinaire, ou pour justes motifs par décision de justice, conformément à l'article 1869 du Code civil. L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts, fixée, à défaut d'accord amiable, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 15 - Responsabilité des associés

À l'égard 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, conformément à l'article 1857 du Code civil. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société, conformément à l'article 1858 du Code civil.

TITRE III - GÉRANCE

Article 16 - Nomination de la gérance

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non, nommés par décision collective ordinaire des associés, avec ou sans limitation de durée.

Est nommée première gérante de la société, pour une durée illimitée : la société NOVAWAYS, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 15.000 euros, dont le siège social est situé 6 Avenue La Bruyère - 78600 MAISONS-LAFFITTE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES sous le numéro 789 178 365, laquelle déclare, par l'intermédiaire de son représentant légal, accepter ces fonctions et n'être frappée d'aucune incapacité ni interdiction susceptible d'y faire obstacle.

Lorsque la gérance est exercée par une personne morale, celle-ci est représentée dans l'exercice de ses fonctions par son ou ses représentants légaux. Les dirigeants de la personne morale gérante sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils exerçaient la gérance en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité de la personne morale qu'ils dirigent.

Article 17 - Pouvoirs de la gérance

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social, conformément à l'article 1849 du Code civil.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion et de disposition que demande l'intérêt de la société. Il peut notamment, sans avoir à solliciter l'autorisation préalable de la collectivité des associés :

- acquérir tous immeubles et droits immobiliers entrant dans l'objet social, aux charges et conditions qu'il juge convenables, et notamment réitérer, au nom de la société, toute promesse ou tout acte d'acquisition portant sur les biens visés à l'article 2 des présents statuts ;
- contracter tous emprunts au nom de la société, consentir toutes sûretés réelles et notamment toutes hypothèques sur les biens sociaux, ainsi que toutes garanties nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- conclure, renouveler et résilier tous baux et locations, fixer les loyers, donner tous congés ;
- faire exécuter tous travaux, ouvrir tous comptes bancaires, recevoir toutes sommes et en donner quittance.

L'aliénation d'un immeuble social demeure toutefois soumise à l'autorisation préalable de la collectivité des associés statuant par décision collective ordinaire.

Article 18 - Rémunération de la gérance

Les fonctions de gérant sont exercées à titre gratuit, sauf décision collective ordinaire des associés fixant une rémunération. Le gérant a droit, sur justificatifs, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société.

Article 19 - Cessation des fonctions de la gérance

Les fonctions de gérant cessent, s'il s'agit d'une personne physique, par le décès, l'incapacité, l'interdiction, la déconfiture ou la faillite personnelle et, s'il s'agit d'une personne morale, par sa dissolution ou l'ouverture à son encontre d'une procédure de liquidation judiciaire, ainsi que, dans tous les cas, par la révocation ou la démission.

Le gérant est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, conformément à l'article 1851 du Code civil. Il peut démissionner en prévenant les associés au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La cessation des fonctions du gérant n'entraîne pas la dissolution de la société. En cas de vacance, tout associé peut réunir la collectivité des associés ou demander au président du tribunal judiciaire la désignation d'un mandataire chargé de le faire, à seule fin de nommer un nouveau gérant.

TITRE IV - DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 20 - Forme des décisions collectives

Les décisions collectives des associés sont prises, au choix de la gérance, en assemblée générale, par voie de consultation écrite, ou par le consentement de tous les associés exprimé dans un acte, y compris par voie électronique. Elles sont constatées par des procès-verbaux établis et signés par la gérance sur un registre spécial tenu au siège social.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire de son choix, associé ou non.

Article 21 - Décisions collectives ordinaires et extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions emportant modification des statuts, agrément des cessions ou transmissions de parts, ainsi que celles auxquelles les présents statuts confèrent expressément ce caractère. Toutes les autres décisions sont qualifiées d'ordinaires.

Les décisions ordinaires sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Les décisions extraordinaires sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

Toutefois, ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité des associés : le changement de nationalité de la société et l'augmentation des engagements d'un associé.

Article 22 - Information des associés et approbation des comptes

La gérance rend compte de sa gestion aux associés au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, par un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues, conformément à l'article 1856 du Code civil. Les associés statuent sur les comptes de l'exercice et sur l'affectation des résultats dans le même délai.

TITRE V - EXERCICE SOCIAL, COMPTES, RÉGIME FISCAL, RÉSULTATS

Article 23 - Exercice social

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

Par exception, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2027. Les actes accomplis pour le compte de la société en formation et repris par elle seront rattachés à ce premier exercice.

Article 24 - Option pour l'impôt sur les sociétés

Les associés décident expressément que la société optera, dès sa constitution, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions prévues aux articles 206, 3 et 239 du Code général des impôts.

La gérance est expressément mandatée pour formaliser cette option auprès du service des impôts des entreprises compétent, notamment dans le cadre de la déclaration de création de la société, et pour accomplir toutes formalités à cet effet. Les associés reconnaissent avoir été informés des conséquences de cette option, notamment de son caractère irrévocable à l'expiration du délai de renonciation prévu par la loi.

En conséquence de cette option, la société tiendra une comptabilité d'engagement conforme aux règles applicables aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

Article 25 - Affectation et répartition des résultats

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. La collectivité des associés décide souverainement, par décision ordinaire, de son affectation : distribution totale ou partielle, report à nouveau ou mise en réserve.

Les bénéfices distribués ainsi que, le cas échéant, les pertes, sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux.

TITRE VI - DISSOLUTION, LIQUIDATION, CONTESTATIONS

Article 26 - Dissolution - Liquidation

La société est dissoute à l'arrivée de son terme, sauf prorogation, par la réalisation ou l'extinction de son objet, par décision collective extraordinaire des associés, ou pour toute autre cause prévue par la loi. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société ; tout intéressé peut toutefois demander la dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, conformément à l'article 1844-5 du Code civil.

La dissolution entraîne la liquidation de la société. La collectivité des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le boni de liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

Article 27 - Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, entre les associés, entre un associé et la société ou entre un associé et la gérance, relativement aux affaires sociales ou à l'interprétation ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents du ressort du siège social.

TITRE VII - PERSONNALITÉ MORALE, ENGAGEMENTS, FORMALITÉS

Article 28 - Jouissance de la personnalité morale - Reprise des engagements

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

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux des engagements qui en résultent pour la société, est annexé aux présents statuts. La signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

En outre, les associés prennent acte que la société NOVAYS a signé, le 30 juillet 2026, en qualité d'acquéreur, un compromis de vente portant sur les lots n° 13, 14, 15, 16 et 42 (à créer) de l'ensemble immobilier en copropriété « LE MONTRIGON » situé à BOURG-SAINT-MAURICE (73700), 153 Grande Rue / 28 Route de Montrigon, au prix de 350.000 euros. Ce compromis stipule au profit de la

société NOVAWAYS une faculté de substitution, à titre gratuit et en totalité, de toute personne physique ou morale qu'elle se réserve de désigner.

Les associés donnent expressément mandat à Monsieur Maxime QUANDALLE, associé, à l'effet de prendre, pour le compte de la société en formation, les engagements suivants : **exercer au profit de la société la faculté de substitution stipulée dans le compromis de vente du 30 juillet 2026 ; signer tout acte de substitution, avenant et acte authentique de vente y afférent, ce dernier devant intervenir au plus tard le 30 septembre 2026 ; conclure avec la société NOVAWAYS toute convention d'avance en compte courant d'associé à hauteur des sommes nécessaires au paiement du prix de vente, des frais et droits d'acquisition et de toute indemnité d'immobilisation ou dépôt de garantie stipulé au compromis ; ouvrir tout compte bancaire au nom de la société.** L'immatriculation de la société emportera de plein droit reprise des engagements ainsi souscrits pour son compte ; l'acquisition de l'immeuble interviendra, pour sa part, par l'exercice de la faculté de substitution stipulée au compromis.

Article 29 - Frais - Pouvoirs pour les formalités

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la société, portés au compte des frais de premier établissement et amortis avant toute distribution de bénéfices.

Tous pouvoirs sont donnés au gérant, avec faculté de délégation, ainsi qu'au porteur d'un original ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité et d'immatriculation prescrites par la loi.

Fait à BOURG-SAINT-MAURICE,

Le 19 juillet 2026,

En quatre (4) exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement s'il y a lieu, un pour le dépôt au greffe et un pour chacun des associés.

La société NOVAWAYS

*Représentée par Maxime QUANDALLE
en qualité d'associée et de gérante - bon pour
acceptation des fonctions de gérante*

*Bon pour acceptation de
fonctions de gérant*



Monsieur Maxime QUANDALLE



ANNEXE

État des actes accomplis pour le compte de la société en formation

Conformément à l'article 1843 du Code civil et à l'article 6 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les associés déclarent qu'ont été accomplis les actes suivants en vue de la constitution et de l'immatriculation de la société :

1° Offre d'achat en date du 1er juillet 2026, émise par la société NOVAWAYS avec faculté de substitution de toute personne physique ou morale de son choix, et acceptée le 1er juillet 2026 par la SCI BARJ et par Monsieur Yves Bernard ARPIN et Madame Marie Annie ARPIN à titre personnel, portant sur les lots n° 13, 14, 15, 16 et 42 (à créer) de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « LE MONTRIGON », situé à BOURG-SAINT-MAURICE (73700), 153 Grande Rue / 28 Route de Montrigon, cadastré section AP n° 349, au prix de trois cent cinquante mille euros (350.000 €), mobilier et commission de négociation inclus - la société ayant vocation à être substituée à la société NOVAWAYS dans le bénéfice de ladite offre ;

2° Compromis de vente signé le 30 juillet 2026 entre la SCI BARJ, en qualité de vendeur, et la société NOVAWAYS, en qualité d'acquéreur, portant sur les biens désignés ci-dessus au prix de trois cent cinquante mille euros (350.000 €) et stipulant au profit de la société NOVAWAYS une faculté de substitution, à titre gratuit et en totalité, de toute personne physique ou morale qu'elle se réserve de désigner - la société ayant vocation à être substituée à la société NOVAWAYS dans le bénéfice dudit compromis.

Engagements à souscrire jusqu'à l'immatriculation en vertu du mandat donné à l'article 28 des statuts : exercice, au profit de la société, de la faculté de substitution stipulée dans le compromis de vente du 30 juillet 2026 ; signature de tout acte de substitution, avenant et de l'acte authentique de vente devant intervenir au plus tard le 30 septembre 2026, avec le concours de Maître Charles-Alexandre CAMOZ, notaire à CHAMBÉRY ; conclusion avec la société NOVAWAYS d'une convention d'avance en compte courant d'associé à hauteur des sommes nécessaires au paiement du prix de vente, des frais et droits d'acquisition et de toute indemnité d'immobilisation ou dépôt de garantie stipulé au compromis.

La société NOVAWAYS

A stylized, abstract signature consisting of several overlapping, sweeping lines that form a roughly triangular shape on the left and extend to the right.

Monsieur Maxime QUANDALLE

A stylized, abstract signature consisting of several overlapping, sweeping lines that form a roughly triangular shape on the left and extend to the right, very similar to the one above.