

101925401

SS/AM2/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE VINGT QUATRE JUILLET**

**A TOULOUSE (Haute Garonne), au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,**

**Maître Sébastien SALESES, notaire associé de la Société Civile
Professionnelle «Antoine GINESTY et Sébastien SALESES, notaires
associés », titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE (Haute Garonne), 4 et 5,
place Wilson, soussigné , identifié sous le numéro CRPCEN 31001,**

**À RECU le présent acte contenant les statuts d'une SOCIETE CIVILE
D'ATTRIBUTION auxquels sont parties :**

La Société dénommée **BKH**, Société civile au capital de 118 000,00 €, dont le
siège est à LAVAU (81500), 5 route de Paulin, identifiée au SIREN sous le numéro
893 013 995 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
CASTRES.

La Société dénommée **SCI des II A**, Société civile immobilière au capital de
1000 €, dont le siège est à AMBRES (81500), 3034 route de Montferrier, identifiée au
SIREN sous le numéro 107 007 700 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de CASTRES.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée BKH est représentée à l'acte par Madame Andréa
MOLINIÉ, collaboratrice domiciliée professionnellement en l'étude de Maître
SALESSES, notaire à TOULOUSE, en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie
par Monsieur Benoit BECKER, en date du 20 juillet 2026, annexée.

Ledit Monsieur BECKER, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date du 20
juillet 2026, annexée.

- La Société dénommée SCI des II A est représentée à l'acte par Madame
Andréa MOLINIÉ, collaboratrice domiciliée professionnellement en l'étude de Maître
SALESSES, notaire à TOULOUSE, en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie
par Monsieur Stéphane ROULEAU, en date du 21 juillet 2026, annexée.



Ledit Monsieur ROULEAU, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date du 21 juillet 2026, annexée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société BKH

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant la société SCI des II A

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TITRE PREMIER - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – FORME ET INTÉRÊT SOCIAL

La société a la forme d'une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

La société est aussi régie par les dispositions des articles L 212-1 à L 212-17 et R 212-1 à R 212-18 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- La construction et l'aménagement d'un immeuble de plain-pied comprenant quatre appartements, situé :

A LAVAUR (TARN) 81500 9 Rue Lagarrigue,

Sur une parcelle de terrain à bâtir non viabilisée, de 700 m2, à détacher d'une parcelle d'une plus grande contenance .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	684	9 RUE LAGARRIGUE	00 ha 11 a 86 ca

En vue de sa division par fractions destinées à être attribuées en propriété ou en jouissance aux associés.

- La gestion et l'entretien de cet ensemble jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Et ce, soit au moyen des appels de fonds effectués auprès de ses associés, de ses capitaux propres, de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

- La faculté de donner caution hypothécaire, en application de l'article L 212-7 du Code de la construction et de l'habitation, pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société est dénommée : BBSR.

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication capital social, ou le cas échéant de la mention "à capital variable", du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention "R.C.S." suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social est fixé à : AMBRES (81500), 3034 route de Montferrier.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés via le guichet unique, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

TITRE DEUXIEME - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants

Apport en numéraire

BKH

La somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour par la comptabilité de l'Etude, conformément à la loi, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation.

A

SCI des II A

La somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour par la comptabilité de l'Etude, conformément à la loi, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation.

ARTICLE 7 - TOTAL DES APPORTS -CAPITAL - REPARTITION**TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

CAPITAL - REPARTITION

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°) Pour la société dénommée SCI des II A :

50 parts sociales numérotées de 1 à 50 ;

2°) Pour la société dénommée BKH :

50 parts sociales numérotées de 51 à 100.

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire.

Les parts de numéraire ont été libérées ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

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

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription peut être cédé.

En outre, une décision unanime des associés peut décider, lors d'une augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, la suppression, totale ou partielle, du droit de souscription.

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de part ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Il ne peut, et ce à peine de nullité, être fait attribution à un associé, en remboursement de ses apports, d'un immeuble construit par la société.

TITRE TROISIEME - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES

Les droits des associés dans le capital social sont proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciés au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX GROUPES DE PARTS -

Groupes de parts

Conformément aux dispositions de l'article L 212-2 du Code de la construction et de l'habitation, les statuts doivent diviser les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

Les groupes de parts et leur répartition peuvent être modifiés ultérieurement par l'assemblée générale extraordinaire des associés au cas de suppression ou d'addition ou de subdivision de lots.

Droits attachés aux groupes de parts

Chaque propriétaire de groupe de parts a, sur son groupe de parts les droits suivants :

- le droit à l'attribution en jouissance, après leur achèvement, du ou des lots affectés à son groupe de parts ;
- le droit à l'attribution en propriété du ou des lots affectés à son groupe de parts, dans le cadre d'un partage partiel ou d'un partage total de l'actif net social.

Constitution des groupes de parts

Affectation aux lots

Les parts sont réparties en 4 groupes indivisibles numérotés de 1 à 4.

A chacun de ces groupes est affecté le lot portant le même numéro de l'état descriptif de division de l'immeuble que la société a pour objet de construire.

Le tableau ci-après dressé en fin des présentes, titre septième, établit la composition des groupes de parts et l'affectation à chacun d'eux des lots de l'état descriptif de division dont il sera parlé ci-après.

Etat descriptif de division - Règlement

L'état descriptif de division et le règlement devront être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou avant toute entrée en jouissance des associés, par l'assemblée générale extraordinaire des associés.



Conformément aux dispositions de l'article L 212-10 du Code de la construction et de l'habitation, les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

- soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
- soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L 222-3. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément aux dispositions de l'article 1831-1 du Code civil, reproduit à l'article L 221-1 du présent code. Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article L 222-3, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible. Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS **DEMEMBREMENT DES PARTS**

Indivision

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

Démembrement de propriété et assemblées générales ordinaires

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'usufruitier participera seul aux assemblées générales ordinaires avec droit de vote. Le nu-propriétaire sera également convoqué mais ne pourra que prendre part aux discussions, son avis étant consigné sur le procès-verbal de l'assemblée.

Démembrement de propriété et assemblées générales extraordinaires

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le nu-propriétaire participera seul aux assemblées générales extraordinaires avec droit de vote. L'usufruitier sera également convoqué mais ne pourra que prendre part aux discussions, son avis étant consigné sur le procès-verbal de l'assemblée.

L'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

ARTICLE 12 - MUTATION ENTRE VIF-NANTISSEMENT REALISATION FORCEEE

A/ MUTATION ENTRE VIFS

La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans le contrat. Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération. Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire. Toute autre promesse d'achat ou de cession de parts est nulle.

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

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

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière

des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

B/ NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

Tout associé peut obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées ci-dessus.

Le consentement donné au projet 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 convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

C/ REALISATION FORCEEE

Les droits sociaux appartenant à l'associé qui n'exécute pas les obligations à sa charge, notamment de répondre aux appels de fonds, peuvent, un mois après un commandement de payer de payer resté sans effet rappelant l'existence de la présente clause, être mis en vente aux enchères publiques sur décision de l'assemblée générale convoquée sous quinzaine par le représentant légal ou tout associé, décision prise à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés, pour le calcul de majorité les parts de l'associé défaillant n'étant pas prises en compte. Cette décision indiquera la mise à prix desdites parts ainsi que la date de la mise en vente.

Étant précisé que seuls deux appels de fonds consécutifs non honorés pourront entraîner la mise en œuvre de ce commandement.

En toute hypothèse, les associés doivent être avertis sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception avec rappel de la présente clause lorsque deux appels de fonds consécutifs ne sont pas honorés.

L'adjudication des parts ne peut avoir lieu qu'après notification, au moins dix jours avant, par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de l'adjudication. La notification devra indiquer le montant de la mise à prix.

La mise en vente avec les lieu, date, heure et mise à prix, est publiée dans au moins un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont l'associé sera redevable à la société et envers ses coassociés le cas échéant au jour de la réalisation de la vente, ainsi que des frais de la procédure de mise en vente. Si des nantissements ont été constitués sur les titres vendus, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

À défaut d'adjudicataire au prix de la mise en vente, l'associé défaillant ne pourra plus prétendre à exercer son droit de jouissance. Son expulsion sera être

décidée par une simple ordonnance de référé. Une nouvelle adjudication sera effectuée à une nouvelle mise à prix.

Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la société pour son compte et au prorata de leurs droits sociaux.

ARTICLE 13 - MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit et légataires de l'associé décédé à condition que ceux-ci obtiennent l'agrément de la collectivité des associés.

L'agrément est exigé peu importe que la transmission porte sur la pleine propriété de parts sociales, sur une quote-part indivise, ou un droit démembré.

Les ayants droit de l'associé décédé doivent dans les trois mois du décès, demander l'agrément par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société et à chacun des associés. La demande d'agrément sera accompagnée de la justification de l'identité et de la qualité des ayants droit (copie d'acte de notoriété...).

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné ou refusé au plus tard dans un délai de trois mois suivant réception de la demande par la société et ses associés, faute de quoi il sera réputé acquis.

Dans les quinze jours qui suivent la demande d'agrément, les associés qui entendent refuser l'agrément doivent adresser leur souhait à la société et aux autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen permettant d'établir une preuve de réception, et précisent le cas échéant, quel nombre de parts sociales ils se proposent de racheter.

Si au moins un seul des associés manifeste son souhait de refuser l'agrément une assemblée générale devra être organisée à bref délai.

La décision de refus d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

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

Les héritiers, légataires ou conjoint qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur déterminée au jour du décès. La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminées par un expert désigné soit par les parties, soit par un juge.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans les deux mois de la détermination du prix. Au-delà, le prix des parts sera majoré du taux d'intérêt légal.

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

La procédure d'agrément susvisée s'applique même en cas de liquidation amiable d'un associé personne morale.

ARTICLE 14 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

ARTICLE 15 - REDRESSEMENT - LIQUIDATION

7

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 16 - LIBERATION DES PARTS - APPELS DE FONDS

I. Parts de numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

II. Parts représentatives d'apport en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION DES PARTS ET AUX APPELS DE FONDS

Libération des parts

Les sommes appelées par la gérance à titre de libération des parts souscrites en numéraire deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une 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. Les parts détenues par le ou les associés défaillants 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.

Appels de fonds

Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital et ce aux termes de l'article L 212-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Si les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article L 212-3 excèdent de plus du quart des valeurs du lot auquel il a vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciés au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses co-associés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur. Si les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article L 212-3 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé aux termes des valeurs sus-relatées, tout autre associé peut réclamer, à celui qui est avantagé,

les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci. Les dispositions du présent article peuvent être invoquées même après la dissolution de la société, par ou à l'encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d'associé avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction, d'acquisition ou d'aménagement, mais seulement avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

ARTICLE 18 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, tel qu'indiqué à l'article L211-2 du Code de la construction et de l'habitation, 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 vices de construction apparents de construction ;
- de l'inexécution des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrages sont eux-mêmes tenus ;
- qu'après une mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé ou adressée à la compagnie d'assurances garantissant la responsabilité de ladite société si le créancier n'a pas été indemnisé.

ARTICLE 18 BIS – CAUTION HYPOTHECAIRE DE LA SOCIETE

Conformément aux dispositions de l'article 212-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, et eu égard à l'objet social, il est expressément convenu que la société pourra se porter caution hypothécaire :

Par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;

Par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà 10 réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

Cet engagement de caution sera strictement limité aux parties divisées et indivisées de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 19 - PROPRIETE DES PARTS ET ADHESION AUX STATUTS

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

ARTICLE 19 BIS - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.



ARTICLE 20 - TITRES

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

ARTICLE 21 - SCELLES

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

TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

CHAPITRE I : ADMINISTRATION

ARTICLE 22 - GERANCE

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

ARTICLE 23 - NOMINATION - REVOCATION – DEMISSION - VACANCE

Le ou les gérants sont nommés et révoqués par l'assemblée générale des associés.

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

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

ARTICLE 24 - POUVOIRS - OBLIGATIONS

I. POUVOIRS : La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des

associés, selon la nature des décisions en question, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

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

II. OBLIGATIONS : Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociales auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

ARTICLE 25 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est institué un conseil de surveillance composé de deux associés au moins qui seront désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant au moins la moitié du capital.

Le gérant de la société est tenu de rendre compte au conseil de surveillance des résultats des appels à la concurrence et des projets de marchés avec les entrepreneurs pour les travaux de construction. Il doit, en outre, rendre compte de sa gestion au conseil de surveillance aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige et, en tout cas, tous les trois mois. Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert comptable. Il peut, en outre, convoquer l'assemblée générale ; il doit le faire si cette convocation est demandée par des associés représentant le quart au moins du capital social.

Les dispositions ci-dessus cessent d'être applicables à partir de la liquidation définitive des comptes de l'opération de construction constatés par l'assemblée générale.

CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 26 - PRINCIPES

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

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents.

Une décision collective peut également prendre la forme d'une consultation écrite.

En cas de consultation écrite, le gérant adresse aux associés par lettre recommandée avec avis de réception, le texte de résolutions proposées, les documents nécessaires à leur information et le rappel des modalités de la consultation. A réception de cet envoi, chaque associé disposera d'un délai de quinze jours pour retourner son vote par écrit papier ou électronique. Seuls les votes reçus

1

dans ce délai et clairement exprimés par oui ou par non, seront pris en compte. Les associés pourront se rétracter et revenir sur leur décision jusqu'à l'expiration dudit délai de quinze jours. À défaut de réponse dans ce délai, ou en cas de refus exprès de répondre à toutes les résolutions, l'associé sera réputé s'être abstenu, de sorte que ses parts ne pourront pas être prises en compte pour le calcul du quorum. Les décisions sont adoptées aux conditions de majorité et de quorum prévues par les présents statuts ou la loi.

La gérance établit un procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé et constatant les résultats de leur vote.

ARTICLE 27 - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

En outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

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

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

ARTICLE 28 - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

ARTICLE 29 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

ARTICLE 30 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

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

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.
 Il est tenu une feuille de présence.
 L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.
 L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.
 L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

ARTICLE 31 - PROCES-VERBAUX

Les décisions collectives sont constatées par procès-verbaux établis sur un registre spécial sur support papier ou électronique tenu au siège social.

Si le registre est physique, il est coté et paraphé soit par un juge du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège social.

Si le registre est électronique, les procès-verbaux sont signés au moyen d'une signature électronique avancée conforme au règlement (UE) n° 910/2014 (eIDAS) et horodatés de manière sécurisée pour garantir l'intégrité et la traçabilité.

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

SECTION II - ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

ARTICLE 32 - QUORUM ET MAJORITE

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

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

ARTICLE 33 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

SECTION III - ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 34 - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés possédant les deux tiers du capital social, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix exprimées.

Si la société comprend, ou vient à ne comprendre, que deux associés, toutes décisions extraordinaires devront être prises à l'unanimité des associés.

1

ARTICLE 35 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

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

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément aux dispositions de l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

SECTION IV - DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

ARTICLE 36 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

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

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

CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX

La société doit impérativement tenir une comptabilité propre compte tenu de l'existence de son patrimoine propre et de sa personnalité autonome, comptabilité distincte de celle de la personne de ses associés.

ARTICLE 37 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2026. Les opérations de la période formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

ARTICLE 38 - DOCUMENTS COMPTABLES

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

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

ARTICLE 39 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

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

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

ARTICLE 40 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit

de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

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

ARTICLE 41 - REPARTITION DES PERTES

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

TITRE CINQUIEME – PROROGATION – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 42- PROROGATION - DISSOLUTION

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut, dès l'accomplissement de l'objet social pour lequel elle a été constituée, prononcer la dissolution anticipée de la société statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix. L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

ARTICLE 43 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

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

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 44 - LIQUIDATION : PARTAGE - ATTRIBUTIONS

Le partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division. Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation. Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément aux dispositions de l'article L212-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière. Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le

↑

contester en la forme authentique. Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal judiciaire du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou protégés. La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur. Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même, se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance du président du tribunal judiciaire, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires. Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par l'alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs. Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble. Saut l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

ARTICLE 45 - CLOTURE

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

TITRE SIXIEME- TABLEAU RECAPITULATIF

Pour rappel les parts sont réparties en 4 groupes indivisibles numérotés de 1 à 4.

Groupe 1 : parts sociales numérotées de 1 à 25
 Groupe 2 : parts sociales numérotées de 51 à 75
 Groupe 3 : parts sociales numérotées de 26 à 50
 Groupe 4 : parts sociales numérotées de 76 à 100

Titulaire	Groupe de parts	Lot affecté	Nature du lot	Quote-part
SCI des II A	1	1	Logement (T2) / Jardin à jouissance privative	212/1000èmes
SCI des II A	3	3	Logement (T3) / Jardin à jouissance privative	288/1000èmes
BKH	2	2	Logement (T3) / Jardin à jouissance privative	289/1000èmes
BKH	4	4	Logement (T2) / Jardin à jouissance privative	211/1000èmes

TITRE SEPTIEME - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 46 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 47 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

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

ARTICLE 48 - ACTES - SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

ARTICLE 49 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

Les requérants donnent mandat à **Monsieur Stéphane ROULEAU et Monsieur Benoît BECKER** pour accomplir les actes suivants :

Conclure l'acte notarié d'acquisition du terrain et les actes de prêts relatifs à l'acquisition du terrain et à l'édification des constructions projetées par la société d'attribution.

Tous pouvoirs sont en outre donnés à cette même personne pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

ARTICLE 50 - GERANTS - NOMINATION

Les associés nomment pour premiers gérants de la société : **Monsieur Stéphane ROULEAU et Monsieur Benoît BECKER.**

Les fonctions de gérant sont d'une durée de 5 ans.

Les gérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. 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.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

ARTICLE 51 - DECLARATIONS FISCALES

La société se prévaudra, au cours de sa vie sociale, des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts ci-après littéralement rapportées :

« Sous réserve des dispositions de l'article 60, du 2° du I de l'article 827 et du 2° du I de l'article 828, les sociétés qui ont, en fait, pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés,



soit la location pour le compte d'un ou plusieurs des membres de la société de tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles appartenant à chacun de ces membres, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, des droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière exigible sur les actes qui donnent lieu à la formalité fusionnée en application de l'article 647, ainsi que des taxes assimilées. Notamment, les associés ou actionnaires sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, suivant le cas, pour la part des revenus sociaux correspondant à leurs droits dans la société. »

ARTICLE 52 - INFORMATION

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990E 3° du Code général des impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

ARTICLE 53 - IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de CASTRES par le notaire soussigné.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

ARTICLE 54- CONFIDENTIALITÉ DU DOMICILE PERSONNEL DES DIRIGEANTS ET ASSOCIÉS - INFORMATION

En application des articles L 123-33, R 123-3 et R 123-54-1 du Code de commerce, les fondateurs reconnaissent avoir été informés, préalablement à l'immatriculation de la société, de la faculté pour les dirigeants personnes physiques de la société en formation de solliciter, lors de l'immatriculation, la confidentialité des informations relatives à leur domicile personnel afin qu'il n'en soit pas fait mention dans les extraits Kbis accessibles au public.

Lorsque les statuts ou tout autre document transmis au guichet unique des formalités d'entreprise comportent l'adresse personnelle d'un dirigeant, une version occultée peut être préparée et remise pour publication, la version complète de l'acte étant conservée par le greffe à titre de pièce justificative.

Les fondateurs reconnaissent avoir été informés de cette faculté, ainsi que des frais et conditions de sa mise en œuvre.

Il est rappelé que certaines autorités, administrations, professions réglementées, ainsi que certains créanciers, conservent un droit d'accès aux informations occultées conformément à l'article R 123-54-2 du Code de commerce.

ARTICLE 55 - REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ARTICLE 56 - REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Les associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

Article 57 - DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

ARTICLE 58 - DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

ARTICLE 59 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

ARTICLE 60 - ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

↑

ARTICLE 61 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur

des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

SUIVENT LES SIGNATURES

SUIT LA MENTION POUR LES BESOINS DES STATUTS

MENTION POUR LES BESOINS DES STATUTS

Pour les besoins des statuts, Maître Sébastien SALETTES Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Antoine GINESTY et Sébastien SALETTES, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE (Haute Garonne), 4 et 5, place Wilson CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :



Au lieu de lire :

ARTICLE 25 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est institué un conseil de surveillance composé de deux associés au moins qui seront désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant au moins la moitié du capital.

Le gérant de la société est tenu de rendre compte au conseil de surveillance des résultats des appels à la concurrence et des projets de marchés avec les entrepreneurs pour les travaux de construction. Il doit, en outre, rendre compte de sa gestion au conseil de surveillance aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige et, en tout cas, tous les trois mois. Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert-comptable. Il peut, en outre, convoquer l'assemblée générale ; il doit le faire si cette convocation est demandée par des associés représentant le quart au moins du capital social.

Les dispositions ci-dessus cessent d'être applicables à partir de la liquidation définitive des comptes de l'opération de construction constatés par l'assemblée générale.

Il y a lieu de lire :

ARTICLE 25 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est institué un conseil de surveillance composé de deux associés au moins qui seront désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant au moins la moitié du capital.

Par exception il est a été désigné :

Monsieur Benoit BECKER en qualité de Président du conseil de surveillance

Et

Monsieur Stéphane ROULEAU en qualité de Membre du conseil de surveillance,

Le gérant de la société est tenu de rendre compte au conseil de surveillance des résultats des appels à la concurrence et des projets de marchés avec les entrepreneurs pour les travaux de construction. Il doit, en outre, rendre compte de sa gestion au conseil de surveillance aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige et, en tout cas, tous les trois mois. Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert-comptable. Il peut, en outre, convoquer l'assemblée générale ; il doit le faire si cette convocation est demandée par des associés représentant le quart au moins du capital social.

Les dispositions ci-dessus cessent d'être applicables à partir de la liquidation définitive des comptes de l'opération de construction constatés par l'assemblée générale.

Le reste demeure inchangé.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 24 pages, sans renvoi ni mot nul.

