

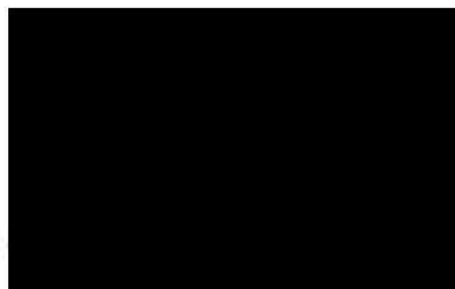
SCI PORT MARSEILLAN I

Société civile immobilière
Capital : 1 718 941,50 €
Siège social : Domaine de Peyrat, Route de Roujan
34120 TOURBES
RCS BÉZIERS 803 329 366

STATUTS

MIS A JOUR LE 25 SEPTEMBRE 2025

*Certifiés conformes à l'original
La Gérance*



ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile de construction-vente régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les chapitres I et II du titre IX du livre III du code civil, les articles L.211-1 à 4 et R.211-1 à 6 du Code de la construction et de l'habitation, et par les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

Elle se prévaut de tous textes législatifs ou réglementaires modificatifs ou complémentaires ainsi que de toute disposition fiscale propre à ce type de société.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains et bâtiments sis à MARSEILLAN (Hérault),
- la rénovation de bâtiments et la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier à usage mixte, principalement touristique, d'habitation, commercial et/ou professionnel selon les possibilités résultant du permis de construire,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construit avant ou après leur achèvement,
- la gestion, la location et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de Sociétés Civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

Les immeubles construits par la Société ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **SCI PORT MARSEILLAN I**

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 de construction vente », de l'énonciation du montant du capital social, du siège social, du numéro et du lieu d'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : Domaine de Peyrat Route de Roujan 34 120 Tourbes Pézenas

Il peut être transféré en tout autre endroit, en France, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté une somme en numéraire de mille euros.

Aux termes de l'Assemblée Générale à caractère mixte du 9 août 2017, le capital social a été augmenté d'un montant nominal de 60,21 €, pour le porter de 1 000 € à 1 060,21 €, par l'émission de 6.021 parts sociales nouvelles, d'une valeur nominale de 0,01 chacune.

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juillet 2018, le capital social a été augmenté d'un montant nominal de 113,94 €, pour le porter de 1 060,21 € à 1 174,15 €, par l'émission de 11.394 parts sociales nouvelles, d'une valeur nominale de 0,01 chacune.

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juillet 2019, le capital social a été augmenté d'un montant nominal de 270,96 €, pour le porter de 1 174,15 € à 1 445,11 €, par l'émission de 27.096 parts sociales nouvelles, d'une valeur nominale de 0,01 chacune.

Par une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 25 septembre 2025, il a été décidé et constaté une augmentation de capital d'un montant de 68 941,50 euros, pour le porter de 1 650 000 euros à 1 718 941,50 euros, par création de 6 894 150 parts nouvelles de 0,01 euro de valeur nominale, chacune assortie d'une prime d'émission de 0,005 euros, intégralement libérées. Le montant global des primes sera porté sur un compte spécial de réserve dit « Prime d'émission » sur lequel porteront les droits des associés propriétaires de parts tant anciennes que nouvelles et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme d'UN MILLION SEPT CENT DIX HUIT MILLE NEUF CENT QUARANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (1 718 941,50 euros)

Il est divisé en CENT SOIXANTE ET ONZE MILLIONS HUIT CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE CENT CINQUANTE (171 894 150) parts sociales de 0,01 euros chacune, entièrement souscrites et attribuées aux associés en proportion de leurs apports et de leurs droits respectifs, savoir :

- À PROPRIETES & CO (France), à concurrence de CENT QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE DOUZE MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE parts sociales,.....Ci 104 972 994 parts,
- À PROPRIETES & CO (Luxembourg), à concurrence de VINGT ET UN MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE CINQ CENT TROIS parts sociales,.....Ci 21 499 503 parts,
- À RED BLOSSOM CONSULTANTS, à concurrence de VINT SEPT MILLIONS CINQ CENT CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT SEIZE parts sociales,.....Ci 27 505 496 parts,
- À MEDCAPITAL, à concurrence de ONZE MILLIONS VINGT DEUX MILLE SEPT parts sociales,.....Ci 11 022 007 parts,
- À Monsieur Simone GRABSTEIN à concurrence d'UN MILLION HUIT CENT TRENTE HUIT MILLE QUATRE CENT QUARANTE parts sociales,.....Ci 1 838 440 parts,
- À Madame Gabriella MODINAO à concurrence de QUATRE MILLIONS CENT TRENTE SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX parts sociales,.....Ci 4 136 490 parts,
- À Madame Michaela MODIANO à concurrence de NEUF CENT DIX NEUF MILLE DEUX CENT VINGT parts sociales,.....Ci 919 220 parts,

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social : 171 894 150 parts sociales.

Les Associés déclarent expressément que ces parts ont été souscrites et libérées en totalité et sont réparties entre eux dans les proportions ci-dessus indiquées.

ARTICLE 8 – LIBERATION DU CAPITAL SOCIAL - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

8.1 - La libération du capital social sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la société sur demande de la gérance aux associés. La libération du capital devra intervenir dans le mois de la réception par les associés de la demande de la gérance faite par courrier recommandé avec avis de réception.

À défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de 1% par mois à compter de la date d'exigibilité de celles-ci et sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le renouvellement à l'encontre de l'associé ou des associés défallants.

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

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire et par application du principe de l'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément, dans les conditions prévues à l'article 14.2 ci-après, du cessionnaire qui n'aurait pas déjà la qualité d'associé.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En cas d'exercice partiel de son droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites par des tiers étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions prévues à l'article 14.2.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Les associés pourront renoncer à tout ou partie à leurs droits préférentiels de souscription. En cas de renonciation au droit préférentiel de souscription au profit de tiers étrangers à la société, ceux-ci devront être agréés conformément à l'article 14.2 ci-après.

8.3 - Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

ARTICLE 9 - FONDS SUPPLÉMENTAIRES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE L'OBJET SOCIAL - APPEL DE FONDS

Conformément à l'article L 211-3 du Code de la Construction et de l'habitation, les associés sont tenus de répondre et de satisfaire, à proportion de leurs droits sociaux, aux appels de fonds nécessaires à l'exécution de contrats de vente (à terme ou en l'état futur d'achèvement) déjà conclus, ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division.

Un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

~~Lorsque la société a emprunté auprès d'un établissement de crédit pour financer une partie de la réalisation de son objet social, l'amortissement du capital et les agios à la charge de la société sont recouverts par elle auprès des associés sous forme d'appels de fonds.~~

La gérance est autorisée par les présentes à faire auprès des associés l'appel desdites sommes. Ces appels seront faits par lettre recommandée avec accusé de réception. Passé le délai d'un mois, les sommes non versées seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre des associés défaillants.

Si un associé est défaillant et si la gérance en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

Chaque associé pourra au surplus consentir à la société un ou des prêts dont le taux et les conditions de remboursement seront fixés d'un commun accord entre lui et la gérance.

ARTICLE 10 – PROCÉDURE DE LA VENTE FORCÉE

Conformément à l'article L 211-3 du Code de la Construction et de l'habitation, si un associé ne répond pas aux appels de fonds visés à l'article 9 ci-dessus (strictement nécessaires à la réalisation de l'objet social tel qu'il a été défini ci-dessus), la gérance peut, un mois après mise en demeure restée infructueuse, requérir la mise en vente publique de ses droits par décision de l'assemblée générale en fixant la mise à prix. En cas de défaillance de la gérance sur ce point, l'assemblée générale pourra être convoquée par tout associé.

L'assemblée générale se prononce :

→ Sur première convocation, à la majorité des deux tiers du capital ;

→ Sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les parts détenues par les associés défaillants (à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée) ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente devra être notifiée à tous les associés y compris l'associé défaillant, par lettre recommandée avec accusé de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. La notification portera sur la date, l'heure, le lieu de la vente et le montant de mise à prix.

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

Les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société ainsi qu'envers les autres associés, ce privilège l'emportant sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Il en résulte que si des nantissements ont été constitués sur les parts ayant fait l'objet de la vente forcée, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

ARTICLE 11 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties. Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 - Chaque part sociale confère à son titulaire un droit égal, calculé d'après le nombre de parts existantes, dans les bénéfices de la société et dans l'actif social ; sa contribution aux pertes s'établit sur les mêmes bases.

12.2 - A 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 L 211-2 du Code de la Construction et de l'habitation, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent cependant poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure restée infructueuse à l'encontre de la Société. À cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier qui en ferait la demande les nom et domicile réel ou élu des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du Code Civil qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la Société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurances qui garantit la responsabilité de celle-ci si le créancier n'a pas été indemnisé.

12.3 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-proprétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 14 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES – NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

~~14.1 - Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings-privés.~~

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié. Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

14.2 – Les parts sociales ne peuvent être cédées, y compris entre associés, qu'avec un agrément donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire, par un ou plusieurs associés représentant plus des deux-tiers du capital social.

Le terme « cession » doit s'entendre de tout transfert de la propriété de parts sociales effectué soit à titre gratuit, soit à titre onéreux en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété, par voie d'apport en société, fusion, scission, apport partiel d'actif, attribution dans le cadre d'un partage ou dévolution à la suite d'une dissolution, ou encore par voie d'adjudication publique, volontaire ou forcée, et de manière générale de toute transmission de parts sociales de quelque nature et par quelque moyen que ce soit, y compris la constitution d'un nantissement ou de promesse de nantissement portant sur des parts sociales de la société.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant :

- le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée ;
- l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et adresse), et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital ; et, le cas échéant, des coordonnées complètes de la ou des personnes physiques ou morales ou autres entités qui le contrôlent au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce ;
- le prix de cession ou la valeur retenue pour l'opération ;
- les modalités de paiement du prix et toutes autres conditions de l'opération.

L'assemblée statue dans le mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les trente jours.

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

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la gérance. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis à condition toutefois que :

- (i) la cession intervienne dans les huit (8) jours aux conditions indiquées dans le projet de cession ;
- (ii) le cessionnaire ait racheté au cédant l'intégralité de son compte courant d'associé.

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

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

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

14.4 Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste, sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé doit obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 14.2 ci-dessus

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter elle-même les parts en vue de leur annulation.

Les parts sociales peuvent également être données en nantissement dans les mêmes conditions au profit de la société pour garantir le paiement des appels de fonds.

14.5 Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts sociales dans les conditions prévues au 14.2 ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'article 14.4 ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 15 - RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice. La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date d'effet.

Toutefois, sauf décision contraire de la collectivité des associés, aucun associé ne pourra se retirer de la Société aussi longtemps qu'à la date de la demande de retrait, l'endettement bancaire à moyen et long terme de la Société sera supérieur ou égal à 500.000 euros.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers et/ou légataires du défunt, s'ils ne sont pas déjà associés, devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

ARTICLE 16 - GERANCE

16.1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le ou les gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Ils peuvent démissionner de leurs fonctions, en prévenant les associés par lettre recommandée individuelle.

16.2 - Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

Le gérant a notamment les pouvoirs suivants, dont l'énumération ci-dessous n'est pas limitative mais purement énonciative :

- i) Il administre les biens de la société et la représente vis à vis des tiers et de toutes les administrations.

- ii) Il achète les terrains visés à l'article 2 "Objet" comme constituant l'acquisition principale de la société, il réalise les emprunts nécessaires à ces acquisitions, et il achète ou prend à bail les immeubles ou droits immobiliers comme acquisition accessoire, aux prix, charges et conditions fixés avec les tiers.

Dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent, il achète, cède ou échange les immeubles qu'il sera nécessaire, et ce notamment sur injonction des autorités administratives et stipule toutes servitudes, acquiert, cède toutes mitoyennetés, consent et accepte toutes conventions avec les propriétaires voisins et si besoin est, avec la ville sur le territoire de laquelle se trouve le terrain visé à l'article 2 des présents statuts.

- iii) Il demande tous permis de construire et autorisations administratives quelconques.
- iv) Il fait établir tous devis descriptifs des constructions à réaliser. Il fait exécuter toutes constructions et tous aménagements. Il passe tous contrats avec les architectes, bureaux d'études techniques, organismes de contrôle, passe tous marchés avec tous entrepreneurs, conclue tous contrats relatifs aux garanties financières prévues par le décret n°63-678 du 9 juillet 1963 et le décret n°67-1166 du 22 décembre 1967.
- v) Il demande toutes autorisations de morcellement. Il établit tout règlement de copropriété et tout cahier des charges concernant les immeubles à construire par la société.
- vi) Il vend à l'amiable ou aux enchères les immeubles construits par la société, soit en totalité, soit par lot, encaisse les prix de vente et en donne quittance.
- vii) Il passe toutes conventions avec toutes collectivités locales, services ou établissements publics, sociétés concessionnaires, constructeurs publics ou privés, concernant l'installation ou l'aménagement, l'entretien et l'exploitation de tous ouvrages ou services communs. Il crée ou accepte à cet effet toutes servitudes.
- viii) Il perçoit les sommes dues à la société, à quelque titre que ce soit. Il ordonne le paiement et règle toutes celles qu'elle peut devoir. Il fait ouvrir tous comptes au nom de la société dans toutes banques et tous centres de chèques postaux.

Il fait tous dépôts et retraits de fonds. Il crée tous chèques, reçus et mandats, ordres de virement et effets quelconques pour le fonctionnement de ces comptes, il souscrit, endosse, accepte ou acquitte tous billets et tous effets de commerce.

Il remet tous effets à l'escompte, signe et acquitte tous bordereaux de remise d'effets, en touche le montant. Il reçoit tous titres, pièces, donne ou retire toutes quittances et décharges. D'une manière générale, il use pour la société et en son nom, des comptes et des services financiers de toute banque et tout établissement financier. Il règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs.

- ix) Il fixe les dépenses générales contre tous risques, règle tous sinistres.
- x) Il contracte toutes assurances contre tous risques, règle tous sinistres.
- xi) Il consent et résilie tous baux de location de nature civile, pour la durée et au prix, charges et conditions qu'il jugera convenables.

- xii) Il représente la société en justice et exerce toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense, produit à tous ordres et contributions, comme à toutes liquidations judiciaires, accepte tous règlements et reçoit tous dividendes ou collocations. Il fait ou autorise tous traités, transactions, compromis et il consent tous acquiescements.
- xiii) Il contracte tous emprunts, notamment sous forme d'ouverture de crédit auprès de toutes banques ou de tous établissements financiers.
- xiv) Il détermine la durée de ces emprunts et oblige la société au remboursement du capital et au paiement des intérêts et de tous accessoires, ainsi qu'à l'exécution de toutes conditions de ces emprunts.
- Il hypothèque les terrains appartenant à la société avec toutes constructions élevées ou à élever ou tous baux à construction en garantie du remboursement des crédits consentis à la société et du paiement des intérêts et de tous accessoires.
- Il reçoit le montant des crédits consentis, en donne décharge, convient de toutes retenues, reçoit les sommes ainsi retenues, en principal et intérêts en donne décharge.
- xv) Il appelle la fraction non libérée du capital ainsi que toutes sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social.
- xvi) Il engage toute procédure contre les associés défailants.
- xvii) Il consent toutes subrogations et toutes mainlevées d'inscription de privilège ou d'hypothèque, opposition ou autres empêchements, le tout avant ou après paiement.
- xviii) Il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale. Il propose à l'assemblée générale toute augmentation ou réduction de capital, toute modification des statuts, et tous projets de prolongation ou de dissolution anticipée de la société, il statue sur toute proposition à faire à l'assemblée générale et fixe son ordre du jour.
- xix) Il convoque les assemblées générales des associés.
- xx) Il souscrit les déclarations fiscales. Il a la signature sociale.

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

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention « Pour la Société SCCV La Baraquette », complétée par l'une des expressions suivantes : « Le gérant », « Un gérant » ou « Les gérants ».

16.3 - Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion. Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

16.4 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés. Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte. Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur les comptes sociaux.

Sont qualifiées d'ordinaires, les décisions des associés ne concernant ni les modifications statutaires, ni l'agrément de cession ou mutations de parts sociales.

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions ayant pour objet de modifier les statuts ou d'agréer les cessions ou mutations de parts sociales.

Les décisions ordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Les décisions extraordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus des deux-tiers du capital social.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés. Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Les associés sont convoqués aux assemblées par la gérance au moyen d'une lettre recommandée qui leur est adressée quinze jours au moins avant la date de la réunion. Tout associé peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé justifiant de son pouvoir.

L'Assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant ou, si celui-ci n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. L'Assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé et signés par le gérant et le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Il est tenu au siège social de la Société un registre, coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction à la date de l'ouverture dudit registre contenant les noms, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques, et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domicile, ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

ARTICLE 18 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - FIXATION DE LA VALEUR DES PARTS

18.1 - Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 Décembre. Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 Décembre 2015.

18.2 - Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe). Tous ces documents sont soumis aux associés réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation du résultat.

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés. Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

18.3 - L'assemblée générale annuelle des associés détermine, chaque année, la valeur des parts sociales composant le capital social, en tenant compte notamment :

- de la valeur des éléments incorporels bénéficiant à la société ;
- de l'avancement de la construction et/ou de la commercialisation du programme immobilier ;
- du passif demeurant à la charge de la société.

Ce prix doit être retenu pour l'application des dispositions des articles 14 et 15 des statuts.

ARTICLE 19 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

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

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

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

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 20 – COMPTES COURANTS

Un compte courant est ouvert au nom de chaque associé dans les livres de la société. Ces comptes courant ne seront pas rémunérés, sauf décision contraire prise en assemblée générale ordinaire. Les appels de fonds visés à l'article 9 des présents statuts sont effectués sur ces comptes courants.

Il est expressément convenu que le remboursement des comptes courants des associés ne débutera qu'à partir de la vente de quatre-vingt-dix pour cent (90%) des lots du programme immobilier développé par la Société. La part de chaque associé sera proportionnelle à ses apports en compte courant.

A l'approbation des comptes définitifs de l'opération, ces comptes courants seront soldés.

ARTICLE 21 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires. La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 22 - DISSOLUTION

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

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

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

22.2 - La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne sont sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 23 - LIQUIDATION

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention « société en liquidation », puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

ARTICLE 24 - CONTESTATIONS

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