

S.C.I. [REDACTED]

Société Civile Immobilière au capital de [REDACTED] euros

Siège social : C/o [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RCS [REDACTED]

STATUTS MIS A JOUR

A la date du [REDACTED]

TITRE I
CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE PREMIER
FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile particulière régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le Titre Premier de la Loi Numéro 71-579 du Seize juillet mil neuf cent soixante et onze et les présents statuts. Elle se prévaudra de l'article 28 de la Loi de Finances rectificatives du vingt trois décembre mil neuf cent soixante quatre et de toutes les lois modificatives et complémentaires.

ARTICLE 2

La Société a pour objet la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme d'immeubles que la Société se propose d'acquérir et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

ARTICLE 3
DENOMINATION

La société prend la dénomination suivante :

« [REDACTED] »

ARTICLE 4
SIEGE

Le siège de la société est fixé à [REDACTED]

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 durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix neuf ans à compte de la date de sa prorogation.

La dissolution anticipée de la société ou sa prorogation, peut être prononcée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Un an au moins avant l'expiration de la durée de la Société, et en exécution des dispositions de l'article 1866 alinéa 2 du Code Civil, une assemblée Générale Extraordinaire sera réunie pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

TITRE II
APPORTS- CAPITAL SOCIAL- PARTS D'INTERETS

ARTICLE 6
APPORTS

Lors de sa constitution il a été fait à la société des apports en numéraires pour un montant total de [REDACTED] €

Suivant assemblée générale extraordinaire en date du [REDACTED], le capital social a été réduit d'une somme de [REDACTED] €.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du [REDACTED] il a été décidé d'augmenter le capital d'une somme de [REDACTED] € et de le porter ainsi à [REDACTED] €. Ces apports ont été effectués par Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], et la SCI [REDACTED].

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du [REDACTED] il a été décidé d'augmenter le capital d'une somme de [REDACTED] € et de le porter ainsi à [REDACTED] €. Ces apports ont été effectués par Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], et la SCI [REDACTED].

ARTICLE 7
CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de : [REDACTED] EUROS

Il est divisé en CENT SOIXANTE SEIZE PARTS de [REDACTED] EUROS ET [REDACTED] CENTIMES chacune, Numérotées de 1 à 176 inclus, attribuées aux associés en représentation de la valeur de leurs apports respectifs et des opérations ultérieures sur les parts sociales, savoir :

- A [REDACTED] : **SOIXANTE ET ONZE PARTS**
Numérotées de 35 à 57, de 136 à 171 et de 65 à 76 inclus 71 parts
- A [REDACTED] : **SOIXANTE DIX PARTS**
Numérotées de 58 à 64, 19 à 34, 101 à 135 et de 77 à 88 inclus 70 parts
- A la SCI [REDACTED] : **VINGT TROIS PARTS**
Numérotées de 1 à 18 et 172 à 176 inclus 23 parts
- Et à [REDACTED] : **DOUZE PARTS**
Numérotées de 89 à 100 inclus 12 parts

TOTAL EGAL :
AU NOMBRE DE PARTS : **CENT SOIXANTE SEIZE PARTS**
AU CAPITAL SOCIAL : [REDACTED]
EUROS [REDACTED]

176 parts

ARTICLE 8 **AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL**

I – Augmentation de 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 déjà la qualité d'associés, devront être agréés par la gérance. Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté, en une ou plusieurs fois par 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'apports 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 représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées sous le premier alinéa indiqué ci-dessus s'il n'a 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 d'intérêt nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En cas d'exercice partiel du 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 fixées sous le premier alinéa ci-dessus.

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.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des membres de la société.

II – Réduction du capital

– Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit,

ARTICLE 9 **LIBERATION DU CAPITAL**

La libération du capital social résultant des apports à effectuer lors de sa constitution ou en cas d'augmentation de capital social en numéraire, régulièrement décidée, sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la Société, sur la demande qui en sera faite aux associés par la Gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les versements devant être effectués dans le mois de l'envoi de la lettre recommandée.

A défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit d'un intérêt, au taux de un franc pour cent 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 de l'associé ou des associés défaillants, ainsi qu'il est dit ci-après à l'article 16.

ARTICLE 10 **FONDS SUPPLEMENTAIRE NECESSAIRES** **A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL**

I - Chaque associé est tenu de fournir à la société, en sus de sa mise sociale et au prorata de sa participation dans le capital, les sommes qui seront nécessaires à la société pour réaliser son objet social conformément aux décisions collectives visées à l'article 18-III ci-dessous et compte tenu, d'une part, et, le cas échéant, du fractionnement de la réalisation du programme et, d'autre part, des divers crédits et prêts dont la société pourra bénéficier.

II - La gérance est autorisée, par les présentes, à faire auprès des associés l'appel desdites sommes.

Cet appel est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Passé un délai de trente jours, les sommes ainsi appelées seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de un pour cent 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 de l'associé ou des associés défaillants ainsi qu'il est dit aux articles 16 et 17 ci-après.

Si un associé est défaillant, 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, et ce à la demande qui leur en est faite par la gérance dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

III - En outre, chaque associé pourra consentir à la Société des prêts dont les conditions de remboursement et le taux d'intérêt seront fixés par la gérance. Tout associé pourra à tout moment, en engageant et se portant fort de son époux conjoint en biens, renoncer librement, volontairement et irrémédiablement au principe de remboursement et d'exigibilité de sa créance, et des accessoires, par la Société. Cette renonciation à créance en compte courant sera portée par tout moyen à la connaissance de la Société et fera l'objet d'une prise d'acte et acquiescement par l'assemblée générale des associés statuant à l'unanimité.

ARTICLE 11 **TITRES**

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

ARTICLE 12 **TRANSMISSION DES PARTS D'INTERET**

a) Transmission des parts d'intérêts entre vifs

Toutes cessions de parts d'intérêt devront faire l'objet d'un acte notarié ou sous seing privé et être signifiées à la société ou acceptées par elle, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Les parts peuvent être librement cédées entre associés mais ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec le consentement de la Gérance.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts doit en informer la Gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée.

Dans le mois qui suit cette déclaration, la gérance doit notifier au cédant son avis, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans être tenue de motiver sa décision en cas de refus.

Si la cession est autorisée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément. Si la cession n'est pas autorisée, les parts demeurent la propriété du cédant.

L'intervention de la Gérance à l'acte de cession vaut consentement à ladite cession et dispense en conséquence le cédant de l'observation des formalités ci-dessus prévues.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice.

b) Transmission par décès des parts d'intérêt

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et ses héritiers en ligne directe et éventuellement son conjoint survivant, lesquels ne sont pas tenus à l'agrément de la gérance.

Les héritiers et ayants droits autres qu'en ligne directe ou que le conjoint survivant de l'associé décédé, devront être agréés dans les conditions fixées au paragraphe a) ci-dessus.

En cas de non-agrément, la société continuera entre les autres associés. Les héritiers et ayants droit non agréés seront remboursés de la valeur de leurs parts déterminée à dire d'experts suivant la procédure définie à l'article 1868, alinéa 5 du Code Civil.

Les héritiers en ligne directe et conjoint, pour exercer les droits attachés aux parts d'intérêt de l'associé décédé, doivent justifier de leurs qualités héréditaires par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit pour la gérance de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tout acte établissant lesdites qualités.

Tant qu'il n'aura pas été procédé entre les héritiers et le conjoint au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé, et éventuellement de la communauté des biens ayant existé entre cet associé et son conjoint, les droits attachés auxdites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires ou mandataires, ainsi qu'il est indiqué sous l'article 13 des présents statuts.

Les héritiers et conjoints survivants seront considérés individuellement comme associés dès qu'ils auront notifié à la gérance un acte régulier de partage des parts indivises.

ARTICLE 13 **INDIVISIBILITE DES PARTS**

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

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

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les co-propriétaires.

Les usufruitiers et nus-propriétaires devront également se faire représenter par l'un d'entre eux.

A défaut d'entente, la société considèrera l'usufruitier comme représentant valablement le nu-propiétaire, quelles que soient les décisions à prendre.

ARTICLE 14
INCAPACITE - REGLEMENT JUDICIAIRE
OU LIQUIDATION DE BIENS D'UN ASSOCIE

La société ne sera pas dissoute par l'incapacité civile, le règlement judiciaire, la liquidation de biens ou la déconfiture d'un ou plusieurs associés.

Elle continuera entre les autres associés, à l'exclusion du ou des associés en état d'incapacité civile, de règlement judiciaire, de liquidation de biens ou de déconfiture, lesquels ne pourront prétendre qu'au remboursement de la valeur de leurs parts, déterminée à dire d'experts, suivant la procédure définie à l'article 1868, alinéa 5 du Code Civil.

TITRE III
DROITS OBLIGATIONS DES ASSOCIES
NANTISSEMENT
PROCEDURE SPECIFIQUE DE LA VENTE FORCEEE

ARTICLE 15
DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

I - Chaque part social confère à son représentant un droit égal, d'après le nombre de parts existantes, dans les bénéfices de la société et dans l'actif social.

II - Tout associé peut à tout moment prendre par lui-même connaissance ou copie au siège social :

- de l'inventaire, du bilan et du compte de profits et pertes afférentes aux exercices dont les comptes ont déjà été approuvés ;
- des procès verbaux des décisions collectives ordinaires ou extraordinaires des associés

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

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

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

IV - Par dérogation à l'article 1863 du Code Civil et en application de l'article 2 de la loi Numéro 71-579 du seize juillet mil neuf cent soixante et onze, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

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

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

ARTICLE 16 **NANTISSEMENTS DES PARTS**

Les parts appartenant à chaque associé sont affectées à titre de nantissement, au profit de la société, à la sûreté du recouvrement de la fraction non libérée des parts sociales et des obligations prévues à l'article 10 des présents statuts ainsi que tous intérêts et accessoires. Ce nantissement est formellement consenti par chacun des associés soussignés et il est accepté par la gérance qui sera ci-après désignée.

A défaut de paiement des versements exigibles en vertu des articles 9 et 10 ci-dessus, la société poursuit les associés débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués, en respectant les dispositions de l'article 1078 du Code Civil

Le prix de vente est imputé dans les termes du droit sur ce qui reste dû à la société par le porteur de parts exproprié, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

A défaut par la Gérance d'engager les poursuites nécessaires au recouvrement des sommes dues, une assemblée générale ordinaire, convoquée si besoin est, conformément à l'article 26-II ci-après, sera appelée à décider d'exercer la procédure ci-dessus et à désigner éventuellement un mandataire spécial à cet effet.

Pour la validité de la constitution du nantissement ci-dessus, il ne sera délivré qu'une expédition unique de l'acte portant constitution de la constitution de la Société et cette expédition unique de l'acte sera remise à la Gérance qui la détiendra pour le compte de la Société créancière nantie.

ARTICLE 17 **PROCEDURE SPECIFIQUE DE LA VENTE FORCEE**

I – Lorsque les appels de fonds visés en l'article 10 qui précède sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclu ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, et qu'un associé n'y a pas satisfait, la Gérance, à défaut de recourir à la procédure visée en l'article 16 ci-dessus, peut un mois après mise en demeure par acte extrajudiciaire reste infructueuse, requérir l'assemblée Générale de mettre en vente publique les droits de l'associé défaillant et d'en fixer la mise à prix. En cas d'inaction de la Gérance, tout associé peut convoquer l'assemblée générale à cette fin.

II – Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

III – La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

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

V – Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la Société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

TITRE IV **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

ARTICLE 18 **DESIGNATION ET POUVOIRS DES GERANTS**

I - Désignation -

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par décision extraordinaire des associés. Les fonctions du ou des Gérants sont d'une durée non limitée.

En cas de décès, démission, empêchement ou en cas d'incapacité légale du gérant, il sera pourvu à son remplacement par décision extraordinaire de la collectivité des associés, consultés d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, ainsi que les autres cas, par l'associé le plus diligent.

Monsieur [REDACTED] **et Madame** [REDACTED]

[REDACTED] sont désignés en qualité de co-gérants sans limitation de durée.

II - Pouvoirs des gérants dans leurs rapports avec les tiers -

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs et qui ne pourront agir qu'ensemble, sont investis dans leurs rapports avec les tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet.

Les gérants ont notamment les pouvoirs suivants dont l'énumération ci-dessous n'est pas limitative mais purement énonciative :

1° - Ils administrent les biens de la Société et la représentent vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;

2° - Ils achètent les terrains visés en l'article 2 « OBJET » comme constituant l'acquisition principale de la Société et ils achètent ou prennent à bail les immeubles ou droits immobiliers visés par ledit article comme acquisition accessoire, aux prix, charges et conditions fixés par eux.

Dans les mêmes conditions qu'en l'alinéa précédent, ils achètent, cèdent ou échangent les immeubles qu'il sera nécessaire, et ce notamment sur injonction des autorités administratives, et stipulent toutes servitudes, acquièrent et cèdent toutes mitoyennetés, consentent et acceptent 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 « OBJET » ;

3° - Ils demandent tous permis de construire et autorisations administratives quelconques ;

4° - Ils établissent tous devis descriptifs des constructions à réaliser. Ils établissent toutes conventions avec tous hommes de l'art et ils passent tous marchés de travaux avec tous entrepreneurs ;

5° - Ils demandent toutes autorisations de lotissement ou morcellement. Ils établissent tous règlements de co-proprieté et de tous cahiers des charges concernant les immeubles à construire par la Société.

6° - Ils vendent les immeubles construits par la Société, en totalité ou par lots ; soit en état futur d'achèvement, à terme ou complètement achevés, aux prix, charges et conditions

jugées convenables ; le tout conformément à la loi et à la réglementation fiscale en la manière ; et conformément aux plans et devis établis par l'architecture de la Société ;

S'il s'agit de ventes en l'état futur d'achèvement, ils engagent la Société dans lesdits contrats de vente à continuer les travaux de construction, à les mener à bonne fin et à les terminer aux dates convenues avec les acquéreurs, sauf cas de force majeure et sans modifier les plans prévus, sauf le consentement écrit des acquéreurs ; ils fixent les prix de vente du terrain et des constructions, assortis ou non, en ce qui concerne ces dernières, d'une clause de variation en fonction de l'index pondéré départemental ; ils fournissent toutes garanties pour la bonne exécution des contrats de vente ; ils font toutes les déclarations relatives à la taxe sur la valeur ajoutée et à l'impôt de plus-value ; ils fixent la prise en charge, s'il y a lieu, par tous acquéreurs, dans tous les prêts et ouvertures de crédit, consentis à la société, avec substitution des acquéreurs dans les obligations de ladite Société et dans le bénéfice de toutes bonifications d'intérêts ; ils consentent toutes quittances dudit prix de vente et réservent, au profit de la Société, le privilège de vendeur et l'action résolutoire.

Ils constatent par acte authentique le transfert de propriété, donnent quittance des prix de vente, réservent au profit de la Société, pour garantir le paiement de tous soldes de prix, le privilège de vendeur et l'action résolutoire et font toutes déclarations pour l'Administration, notamment en vue de la liquidation du prélèvement de la plus value.

Ils font consentir à tous acquéreurs au profit de la Société, toutes garanties hypothécaires ou autres, réserver tous privilèges de vendeur et action résolutoire, subroger tous prêteurs dans lesdits privilèges ; consentir toutes cessions d'antériorité, quittances ou mainlevées, avec ou sans constatation de paiement, désistement de tous privilèges et actions.

7° - Ils acceptent toute caution bancaire d'achèvement de l'immeuble dont il s'agit, à la garantie de cette caution, ils affectent et hypothèquent tout ou partie dudit immeuble.

8° - Ils donnent à bail tous immeubles bâtis ou non de la Société ;

9° - Ils engagent et congédient tous salariés ou collaborateurs, déterminent leurs attributions, leurs traitements, fixes ou proportionnels et, s'il y a lieu, la durée de leurs fonctions ainsi que les autres conditions de leur admission ou de leur retraite ;

10° - Ils émettent, touchent et acquittent tous mandats postaux ou télégraphiques, réalisent toutes opérations, versements, retraits et virements par la voie des chèques postaux ;

Ils reçoivent les plis recommandés des Postes et Télécommunications ;

11° - Ils souscrivent les déclarations fiscales et paient tous les impôts, droits et taxes dus par la Société ;

12° - Ils contractent toutes assurances contre tous risques, règlent tous sinistres ;

13° - Ils représentent la Société en justice et exercent toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense, produisent à tous ordres et contributions, comme à toutes liquidations des biens et règlements judiciaires, acceptent tous règlements, reçoivent tous dividendes ou colocations. Ils font ou autorisent tous traités, transactions, compromis et ils consentent tous acquiescements ;

14° - Ils contractent tous emprunts, notamment sous forme d'ouverture de crédit auprès de toutes banques ou de tous établissements financiers ;

15° - Ils déterminent la durée de ces emprunts et obligent 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.

Ils hypothèquent 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.

Ils reçoivent le montant des crédits consentis, en donnant décharge, conviennent de toutes retenues, reçoivent les sommes ainsi retenues, en principal et intérêts, et en donnent décharge ;

16° - Ils appellent la fraction non libérée du capital ainsi que les sommes supplémentaires indispensables à la réalisation de l'objet social ;

17° - Ils engagent toute procédure contre les associés défallants ;

18° - Ils consentent toutes subrogations et toutes mainlevées d'inscription, de privilège ou d'hypothèque, oppositions ou autre empêchement le tout avant ou après paiement ;

19° - Ils font ouvrir au nom de la Société tous comptes courants dans toutes banques ou établissements de crédit.

Ils souscrivent, endossent, acceptent et acquittent tous effets de commerce et tous chèques.

Ils paient les sommes dues par la Société ;

20° - Ils arrêtent les inventaires et comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale ordinaire des associés, statuent sur toutes propositions à faire à cette assemblée et fixent son ordre du jour ;

21° - Ils convoquent les assemblées générales des associés ;

22° - Ils se consentent ou consentent à tous tiers toutes délégations de pouvoirs.

Ils ont la signature sociale donnée par les mots :

« Pour la « Société Civile Immobilière [REDACTED] ».

- suivis de la signature des gérants.

ARTICLE 19

ACCEPTATION DU NANTISSEMENT DES PARTS

Le gérant ci-dessus désigné déclare, au nom de la Société, accepter le nantissement ci-dessus consenti par les associés de leurs parts d'intérêt.

ARTICLE 20

EXERCICE DES FONCTIONS DU GERANT

Le gérant devra consacrer à l'exercice de son mandat tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il lui soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires, ou de s'y intéresser. Il doit assurer toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Il ne pourra se démettre qu'avec préavis d'un mois donné par lettre recommandée aux associés

Le gérant pourra recevoir une rémunération fixe ou proportionnelle fixée par l'Assemblée Générale ordinaire des associés et portée au compte des frais généraux.

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

Le gérant ne contracte, en qualité de Gérant et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

Mais, s'il a la qualité d'associé, il est tenu des dettes sociales en cette qualité, conformément aux dispositions de l'article 15 ci-dessus

ARTICLE 21

COMMISSAIRE - VERIFICATEUR

La collectivité des associés peut désigner chaque année, par une décision ordinaire, un commissaire-vérificateur, toujours rééligible.

Le commissaire a pour mandat de vérifier tous les comptes de la société et peut, à cet effet, à toutes époques de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'il juge opportuns.

Il établit, pour chaque exercice social, un rapport dans lequel il rend compte à la collectivité des associés de l'exécution de son mandat.

Le commissaire a droit à une rémunération dont le montant est déterminé par l'assemblée générale ordinaire

TITRE V **DECISIONS COLLECTIVES**

ARTICLE 22 **NATURE DES DECISIONS**

I – Les décisions collectives des associés sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

ARTICLE 23 **DECISIONS ORDINAIRES**

I – Les décisions ordinaires ont pour objet de donner à la Gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant les pouvoirs qui lui ont été conférés sous l'article 18 ci-dessus, d'approuver, redresser ou rejeter les comptes, décider toute affectation et répartition des bénéfiques et, d'une manière générale, de se prononcer sur toutes les questions qui n'emportent pas modification aux statuts.

II – Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles sont adoptées par des associés détenant la moitié au moins du capital social.

Lorsque la société ne comprend que deux Associés, toutes décisions de la compétence de la collectivité des associés ne pourront être prises que conjointement entre eux.

ARTICLE 24 **DECISIONS EXTRAORDINAIRES**

I – Les associés peuvent, au moyen de décisions extraordinaires, modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider la transformation de la Société en Société d'un autre type reconnu par la loi en vigueur au jour de la transformation et ce, sans qu'il en résulte la création d'une société nouvelle et sans qu'il soit nécessaire d'obtenir le consentement de la Gérance.

Doivent également faire l'objet de décisions extraordinaires les décisions suivantes :

- les modifications de l'objet social ;
- la vente forcée, selon la procédure fixée en l'article 17 ci-dessus, des droits sociaux du ou des associés qui n'ont pas satisfait à leurs obligations ;
- la nomination et la révocation du ou des Gérants et du ou des liquidateurs.

Toutefois, les associés ne peuvent, si ce n'est à l'unanimité, changer la nationalité de la société.

II – Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles sont adoptées par les associés détenant au moins les deux tiers du capital social.

En cas de vente forcée des droits sociaux du ou des associés en application de l'article 17 ci-dessus, seront appliquées les conditions de quorum et de majorité précisées par ledit article.

ARTICLE 25 **EPOQUE DES CONSULTATIONS**

Les associés doivent prendre une décision collective au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture d'un exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice

Ils peuvent, en outre, prendre des décisions collectives à toute époque de l'année.

ARTICLE 26 **MODE DE CONSULTATION**

I - Vote par correspondance -

Les décisions collectives sont prises à la demande de la Gérance.

Elles peuvent encore être prises à la demande des associés représentant plus de la moitié du capital social, à défaut par la Gérance.

Elles peuvent encore être prises à la demande des associés représentant plus de la moitié du capital social, à défaut par la gérance de consulter les associés huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée.

Elles résultent d'un vote formulé par écrit.

Le texte des résolutions proposé est adressé par la Gérance ou par les associés procédant à la consultation au dernier domicile connu de chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est complété par tous renseignements et explications utiles et, notamment, s'il s'agit d'approuver les comptes d'un exercice, par le rapport de la Gérance sur la marche des affaires sociales pendant cet exercice et par le bilan et le compte de profits et pertes dudit exercice certifiées exacts et véritables par la gérance.

La gérance est tenue de faire figurer parmi les résolutions, celles proposées avant l'envoi des lettres de consultation par un ou plusieurs associés.

Les associés doivent dans un délai de quinze jours francs à compter de l'envoi de la lettre recommandée, adresser au gérant. Leur acceptation ou leur refus par pli également recommandé avec demande d'avis de réception.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par « OUI » ou par « NON ».

Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai ci-dessus, sera considéré comme ayant approuvé les résolutions proposées.

Pendant ledit délai, les associés peuvent exiger de la Gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

II - Assemblées générales -

Les décisions des associés peuvent aussi être prises en assemblées générales. Les décisions visées aux articles 5, 16 et 17 ci-dessus sont obligatoirement prises en assemblée.

L'assemblée générale est convoquée par la gérance.

Elle peut être convoquée par la majorité des associés représentant plus de la moitié du capital social, à défaut de convocation par la gérance, huit jours après une mise en demeure

restée sans effet, effectuée par les associés représentant cette majorité, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les convocations sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressées au dernier domicile connu de chaque associé. Les lettres de convocation indiquent sommairement l'objet de la réunion.

La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées, avant l'envoi des lettres de convocation par un ou plusieurs associés.

Le délai de convocation est de huit jours francs.

Tout associé a le droit d'assister à l'assemblée ou peut s'y faire représenter par un autre associé.

L'assemblée générale se réunit au siège social ou en tout autre endroit de la ville où se trouve fixé le siège social.

Elle est présidée par le ou l'un des gérants. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux associés représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de parts, et, sur leur refus, par ceux qui viennent après, jusqu'à acceptation. Le bureau désigne un secrétaire choisi ou non parmi les associés.

Il est établi une feuille de présence indiquant les noms et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts d'intérêts possédées par chaque associé.

Cette feuille émargée par les membres de l'assemblée en entrant en séance est certifiée exacte par le bureau ou, à défaut de bureau, par le Président ; elle demeure déposée au siège social.

Il ne peut être mis en délibération que les questions portées à l'ordre du jour.

III - Acte notarié ou sous seing privé -

Lorsque les décisions des associés sont ou doivent être prises à l'unanimité, elles peuvent aussi être constatées dans un acte notarié ou sous seing privé, signé de tous les associés ou de leurs mandataires.

ARTICLE 27 **PROCES VERBAUX**

Les décisions collectives, lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un acte signé par tous les associés ou leurs mandataires, sont constatées par des procès verbaux rédigés sur un registre spécial et signés par la Gérance.

Les copies ou extraits des décisions à produire en Justice ou ailleurs sont signés par la gérance.

Après la dissolution de la Société, et pendant la période de liquidation, ces copies ou extraits sont signés par le ou les liquidateurs.

ARTICLE 28 **EFFETS DES DECISIONS**

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

TITRE VI **EXERCICE SOCIAL - COMPTES AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

ARTICLE 29 **EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le premier Janvier et finit le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps à courir depuis la constitution de la société jusqu'au Trente et un décembre mil neuf cent soixante dix neuf.

ARTICLE 30 **COMPTES**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément aux lois et usages du commerce.

Il est dressé en outre, à la fin de chaque exercice social, par les soins de la Gérance un inventaire des éléments passifs et actifs de la Société, un bilan et un compte de profits et pertes.

Ils sont soumis aux associés dans les trois mois suivants.

ARTICLE 31 **REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES**

Les produits nets de la Société, constatées par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux, de toutes charges sociales, de tous amortissements et de toutes provisions jugées nécessaires ou utiles par la Gérance, constituent les bénéfices nets.

Toutefois, la collectivité des associés peut, sur la proposition des Gérants, reporter à nouveau tout ou partie des bénéfices ou affecter tout ou partie de ces bénéfices à toutes réserves générales ou spéciales dont elle décide la création et détermine l'emploi et la destination.

Les bénéfices ainsi déterminés sont distribués aux associés au prorata de leurs droits dans le capital social.

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

TITRE VII **LIQUIDATION**

ARTICLE 32

A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, les associés, par une décision extraordinaire, règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs, dont ils déterminent les pouvoirs.

Seule cette nomination met fin aux pouvoirs de la Gérance en exercice, qui remet ses comptes au liquidateur, avec toutes justifications utiles et les présente à l'approbation des associés.

La collectivité des associés conserve, pendant, la liquidation et seulement pour les besoins de celle-ci, les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale.

Elle peut notamment :

- par des décisions ordinaires, approuver les comptes du dernier exercice social et les comptes de liquidation et donner quitus au dernier gérant et au liquidateur :
- et par décisions extraordinaires, changer le ou les liquidateurs, restreindre ou accroître leurs pouvoirs et modifier les statuts dans la mesure où cette modification est nécessaire à la liquidation.

Elle est consultée par le ou les liquidateurs suivant l'un des modes fixés sous l'article 26 des présents statuts.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser l'actif social, en bloc ou en détail, même à l'amiable et d'acquitter le passif.

Ils peuvent aussi, à condition d'y être spécialement habilités par une décision extraordinaire des associés, faire l'apport de tout ou partie des biens sociaux à une Société à Responsabilité Limitée ou à une Société Anonyme et accepter, en représentation de cet apport, la remise de parts ou d'actions entièrement libérées.

Le produit net de la liquidation, après l'acquittement du passif et des charges sociales, est employé à rembourser aux associés le montant nominal non amorti de leurs parts d'intérêts ; le surplus est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts d'intérêt.

TITRE VIII
CONTESTATIONS

ARTICLE 33
TRIBUNAUX COMPETENTS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation soit entre les associés, la Gérance et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites à ce domicile élu, sans avoir égard au domicile réel.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance du lieu de siège social.

STATUTS MIS A JOUR LE [REDACTED]
CERTIFIES CONFORMES PAR LES CO-GERANTS

M. [REDACTED] _____

Mme [REDACTED] _____