# AVENANT N°1

# A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL N°13/1 210

**(Articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme)**

**ENTRE**

**La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole**

**ET**

**La Société Civile Immobilière de Construction Vente NORBALAD**

**EN PRESENCE DE**

**La Commune de Châteauneuf-les-Martigues**



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

**ENTRE**

1. **La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, représentée par M. Eugène CASELLI, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil de communauté en date du 13 décembre 2013, transmise au contrôle de l'égalité le

   Ci-après dénommée la « Collectivité » ou « La Communauté Urbaine »

**D'une part,**

**ET**

**La Société civile de construction vente NORBALAD** dont le Siège Social est 468 rue René Cailloux, 13730 Saint-Victoret, au Capital de 1000 € enregistrée au R.C.S. d'Aix-en-Provence sous le n° SIREN 793 477 498 représentée aux fins des présentes par Messieurs EKNADISSIAN et AZILAZIAN, agissant en tant que gérants,

Ci-après dénommée le constructeur

**D'autre part,**

La Collectivité et le Constructeur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

**En présence de** :

- La Commune Châteauneuf-les-Martigues, représentée par Monsieur Vincent BURRONI, son maire en exercice



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

**Préambule**

En application de l'article L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme et afin d'accompagner le développement du secteur Charité sur la commune de Châteauneuf-les-Martigues, la Communauté urbaine, la Commune de Châteauneuf-les-Martigues et les opérateurs Bouygues Immobilier et la SCCV Norbalad se sont rapprochés aux fins de conclusion d'un projet urbain partenarial.

Par délibérations en date du 28 juin 2013, le Conseil de Communauté de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé deux conventions de projet urbain partenarial avec chacun des opérateurs immobiliers ci avant dénommés.

La signature de ces conventions ont permis de définir le programme des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur et de mettre à la charge des constructeurs, au regard des besoins générés par leurs opérations, une participation financière pour la réalisation de ces équipements publics.

Postérieurement à la signature de ces conventions, Bouygues immobilier a acquis la quasi-totalité de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des équipements publics du PUP, et notamment celle devant être apportée au titre du PUP par l'opérateur Norbalad ; En outre, Bouygues Immobilier a fait l'acquisition de terrains supplémentaires lui permettant de développer d'avantage son opération.

Ainsi, en application de l'article 15 de la convention, les parties ont convenu de la signature d'un avenant pour prendre en considération ces nouveaux éléments qui ont pour conséquence notamment de modifier l'assiette foncière de l'opération de PUP, le montant des participations des constructeurs ainsi que les modalités de participations.

**Article 1 - Objet**

L'opération de Norbalad pour laquelle est conclue la présente convention consiste en la réalisation de 76 logements dont 36 logements collectifs sociaux et 40 logements collectifs en accession. La surface totale de plancher à développer dans le cadre de cette opération s'élève à 4 559 m².

**Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial**

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité par un liseré rouge sur l'extrait du plan au 1/2000ème ci-annexé (annexe 1).
Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 75 723m².

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par la **société Norbalad** (comprenant deux permis de construire) telle que délimitée par un liseré de couleur vert sur le plan au 1/2000ème joint à la présente convention (annexe 1) ;



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par **BOUYGUES IMMOBILIER** (comprenant trois permis de construire dont un pour Roselières 2 – obtenu le 28 Août 2013 et deux pour Roselières 3 déposés concomitamment le 14 Novembre 2013) , telle que délimitée par un liseré de couleur bleue sur le plan au 1/2000ème joint à la présente convention (annexe 1

**Article 3 - Assiettes foncières**

Assiette Foncière des opérations de construction :

L'assiette foncière de l'opération de **NORBALAD**, objet de la présente convention est constituée par différentes parcelles ; le constructeur disposant sur ces parcelles soit d'un titre de propriété, soit d'une promesse de vente, soit d'une autorisation des propriétaires pour réaliser les opérations de construction envisagées.

Ces parcelles sont répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Châteauneuf-les-Martigues :

- parcelle cadastrée AL 6
- parcelle cadastrée AL 8
- parcelle cadastrée AL 12

_____

Superficie totale : 15 199 m²

Ladite assiette foncière étant représentée par un liseré de couleur verte sur le plan au 1/2000ème ci-annexé (annexe 1).Elle correspond à l'assiette foncière des permis de construire.

Assiette foncière des équipements publics :

L'assiette foncière des équipements publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée d'une part par les emprises foncières des emplacements réservés inscrits au PLU sous les n° 52, 186, 189 par l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

L'emprise foncière totale nécessaire aux ouvrages publics de voirie ER 52, 186 , 189 et réseaux dont la réalisation est prévue au titre de la présente convention est détenue, à ce jour, par les deux opérateurs présents sur la zone de P.U.P à savoir : la société **Norbalad** et **BOUYGUES IMMOBILIER.**

Cette emprise foncière d'une superficie totale d'environ 5 020 m², dont 228 m² environ sont détenus par **la société Norbalad** et 4 792 m² environ détenus par **BOUYGUES IMMOBILIER.** Cette emprise fera l'objet pour chacun d'entre eux, d'une part d'un apport volontaire au titre de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme et d'autre part d'un apport de terrain constituant une participation au titre de la convention de PUP.

Dans le cas où le constructeur **Norbalad** devenait propriétaire des emprises foncières ci- dessus évoquées, par transfert du permis de construire de la société Bouygues Immobilier il s'engage à les céder au profit de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, au titre de l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme, afin qu'elle puisse réaliser les ouvrages publics prévus dans le cadre de la convention.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

En outre, le démarrage des travaux desdits ouvrages est conditionné par la mise à disposition desdites emprises foncières préalablement au transfert de propriété qui sera réitéré par acte authentique au profit de la Communauté urbaine et ce dans un délai de 6 mois à compter de l'obtention par **NORBALAD** du certificat de non opposition à déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) de l'opération réalisée.

**Article 4 - Répartition du coût des équipements publics et participations**

Le Coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **1 587 710 €H.T.**

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations des constructeurs devront couvrir 90% du coût des équipements publics décomposés comme suit :

- 90%des travaux de voirie correspondant à la réalisation de voies identifiées par les emplacements réservés 52, 186,189 au PLU de Châteauneuf-les-Martigues soit un montant de 648 000 € H.T
- 90 % des travaux du réseau d'eau potable soit un montant de 90 000 € H.T
- 90% des travaux du réseau d'assainissement soit un montant de 198 000 € H.T
- 90% des travaux du réseau d'eau pluviale soit un montant de 166 500 € H.T
- 90% des travaux du réseau d'éclairage public soit un montant de 67 500 € H.T
- 100 % des travaux du réseau électrique soit un montant de 115 000 € H.T
- 100 % des travaux du réseau télécom soit un montant de 35 000 € H.T
- 100% du coût d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics
- Le cout de la maîtrise d'œuvre restant intégralement à la charge de la Communauté urbaine.

En conséquence, le montant total de la participation des constructeurs signataires de conventions de PUP dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à 1 406 960 € HT.

La surface totale de plancher développée dans le périmètre de zone de PUP s'élève à 15 933 m² dont 4 559 m² à réaliser par la Société NORBALAD.

La participation financière des opérateurs est calculée selon le coût des équipements publics à mettre à leur la charge, réparti sur la totalité de la surface de plancher à réaliser dans le cadre de leurs opérations situées dans la zone de PUP ;
Cette participation s'élève donc à 88,30 eurosm²/SP.

La Société NORBALAD s'engage à verser à la Collectivité la fraction du coût des équipements publics correspondant à la satisfaction des besoins de son opération calculée au prorata de la surface plancher réalisée dans le cadre de son opération soit une participation d'un montant total de **402 559,70 euros ( 4 559 m² x 88,30€ )** dont :

**Ces participations seront acquittées sous forme d'apport en terrain et de contribution financière répartie comme suit :**

Paiement en apport de terrain :

La société NORBALAD s'engage à apporter, au titre de sa participation 228 m² de terrain non bâti d'une valeur totale de 2 280€ selon l'estimation de France Domaines.
Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

Paiement sous forme de contribution financière:

La société NORBALAD s'engage à verser à la Communauté urbaine en numéraire la somme de 400 279,70 **€** correspond au montant total de la participation, déduction faite du montant de l'apport en foncier.

**Actualisation des participations**

Le montant des participations au coût des Equipements sera, le cas échéant, ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction du coût effectif de la réalisation des équipements, au regard de chaque équipement (dans la limite d'un plafond à la hausse de 10% de l'estimation prévisionnelle des travaux, et sous réserve de présentation des justificatifs des dépenses correspondantes). Le cas échéant, cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

**Article 5- Exigibilité de la participation et modalités de paiement**

La participation sera exigible à compter de l'acquisition, par le constructeur, et par actes authentiques, de la totalité de l'assiette foncière de son opération et de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des Equipements.

A cet effet, la société **NORBALAD** s'oblige formellement à adresser par LRAR à la Collectivité, dès signature du dernier acte authentique d'acquisition des terrains, une attestation notariale relative à l'acquisition de l'intégralité de l'assiette foncière de son opération et des emprises nécessaires aux équipements publics.

Le constructeur s'engage à procéder au paiement en numéraire de la contribution financière mise à sa charge et devenue exigible en application de la présente convention dans les conditions suivantes :

Le paiement interviendra alors en 2 versements échelonnés de la manière suivante:

50% de la somme due soit 200 139,85 **€**, 12 mois après l'obtention des permis de construire purgés de tout recours

50% de la somme due soit 200 139,85 **€**, 20 mois après l'obtention des permis de construire purgés de tout recours

**La société NORBALAD** s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par la Collectivité comme en matière de recouvrement des produits locaux.

Par ailleurs le constructeur s'engage au paiement auprès de la Collectivité en charge de l'urbanisme de la contribution due au titre des extensions du réseau électrique. Dans ce cadre, un avenant à la présente convention devra intervenir entre les parties.

En outre, le transfert de propriété des emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics devront intervenir dans un délai de 6 mois à compter à compter de l'obtention par le constructeur du certificat de non opposition à déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

Par exception à ce qui précède, le droit au paiement des échéances prévues selon les modalités ci-dessus sera suspendu en cas de non-respect des délais d'exécution des travaux prévus à l'Article 5 de la convention initiale, et ce jusqu'à l'achèvement des travaux dont les délais d'exécution n'ont pas été respectés.

**Article 6 - Documents annexes**

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial
- Annexe 2 : Assiette foncière des équipements publics
- Annexe 2 A : Assiette foncière détenue par les constructeurs.
- Annexe 5 : Pouvoirs

**Article 7 – Autres dispositions**

Tous les autres paragraphes, articles et dispositions de la convention initiale non modifiées par le présent avenant restent inchangées.

Fait à MARSEILLE, Le ……

En 3 (TROIS) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

**Pour la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**
Le Président,
Monsieur Eugène CASELLI

**Pour la Société Civile Immobilière de Construction Vente NORBALAD,**
Messieurs Patrice EKNADISSIAN et Jean-Pierre AZILAZIAN

**Pour la Commune de Châteauneuf-les-Martigues**
Le Maire,
Monsieur Vincent BURRONI



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

# Périmètre de Projet Urbain Partenarial Charité

MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
COMMUNAUTE URBAINE

Direction de l'Urbanisme et du Foncier

GRANDE BASTIDE

L'AFFERAGE

FRASCATI

de Font Girard

Chemin

Ferry Jules

Projet Urbain Partenarial

**Opérateur**

Norbalad

Bouygues Immobilier

0 50 100 m

N

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2015

PLU MPM - Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2011

# Emprise des équipements publics du Projet urbain Partenarial CHARITE - Annexe 2

MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
COMMUNAUTE URBAINE

Direction de l'Urbanisme et du Foncier

GRANDE BASTIDE

L'AFFERAGE

FRASCATI

Chemin de Font Girard

EMPLACEMENT RESERVE POUR VOIRIE

Emprise des équipements publics

0 50 100 m

N

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2015

© PLU MPM - Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2011

# Emprise foncière détenues par les constructeurs du Projet Urbain Partenarial CHARITE - Annexe 2a

MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
COMMUNAUTE URBAINE

Direction de l'Urbanisme et du Foncier

EMPLACEMENT RESERVE POUR VOIRIE
Bouygues Immobilier
Norbalad
Apport Roselières 2
Apport Roselières 3

0 50 100 m

N

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

© MPM - Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2011

*« NORBALAD »*

*Société civile immobilière de construction-vente*
*Au capital de 1 000 euros*
*468 RUE RENE CAILLOUX*
*13730 SAINT VICTORET*

# STATUTS



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

Enregistré à : S.I.E D'AIX EN PROVENCE NORD
Le 04/06/2013 Bordereau n°2013/557 Case n°3 Ext 4563
Enregistrement : Exonéré Pénalités :
Total liquidé : zéro euro
Montant reçu : zéro euro
Le Comptable des Impôts

DUPLICATA

Les soussignés :

- La Société A Responsabilité Limitée, **VAHE**, au capital social de deux mille euros, registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence, numéro Siren 509 530 572, dont le siège social est situé au 26 B Rue Maréchal Leclerc, 13700 MARIGNANE, représentée par M. Patrice EKNADISSIAN en sa qualité de gérant,

- La Société Civile de portefeuille, **MARTEGALOU**, au capital social de mille euros, registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence, numéro Siren 509 530 309 dont le siège social est situé au 14 allée des portes de la Mer, 13117 LAVERA, représentée par M. Pascal VIRY en sa qualité de gérant,

- Monsieur Jean-Pierre AZILAZIAN, demeurant au 46 traverse Parangon – Les demeures de Tigrane, 13008 Marseille, de nationalité française, né le 6 décembre 1952 à Marseille (13), marié le 12 septembre 1975 sous le régime de la communauté avec Monique ARABADJIAN,

- Monsieur Pierre LAROUSSINIE, demeurant au 411 Avenue du Prado, 13008 Marseille, de nationalité française, né le 21 mars 1965 à Caen (14), marié sous contrat devant Maître Jean-Paul MAUBE, Notaire à Marseille (13) préalable à leur union célébrée à la mairie de Marseille (8$^{e}$) le 3 juin 1995 à Florence CHAMPION ;

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière de construction-vente devant exister entre eux.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

# Titre I – Forme – Objet – Dénomination – Durée – Exercice social - Siège

## ARTICLE 1ER – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le titre 1er de la loi no 71-579 du 16 juillet 1971, tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

## ARTICLE 2 - Objet

La société a pour objet l'acquisition d'un ou plusieurs terrains à bâtir afin de procéder à l'édification d'un ou plusieurs immeubles en vue de sa vente en totalité ou par fraction dudit immeuble.
Plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant à l'objet social.

## ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La société prend la dénomination de « ***NORBALAD*** ».

## ARTICLE 4 - Durée

La société est constituée pour une durée de dix ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.
Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. À défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au président du Tribunal de grande instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation ci-dessus mentionnée.
La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.
La dissolution résulte de la décision collective des associés prise à cet effet à la majorité exigée pour la modification des statuts.
La dissolution ne résulte pas d'un événement affectant la qualité d'un des associés tel que : décès, incapacité, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé.

## ARTICLE 5 - Siège social

Le siège de la société est fixé à **Saint-Victoret (13730), 468 Rue René Cailloux.**

Le siège social peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance qui pourra en conséquence modifier les statuts et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

# Titre II - Apports - Capital social - Parts sociales

**ARTICLE 6 – Apports**

Les apports faits par les associés sont les suivants :
— Apport en numéraire

- la SC MARTEGALOU apporte à la société une somme en numéraire de deux cent cinquante euros,

- Monsieur Jean-Pierre AZILAZIAN apporte à la société une somme en numéraire de deux cent cinquante euros,

- la SARL VAHE apporte à la société une somme en numéraire de deux cent cinquante euros,

- Monsieur Pierre LAROUSSINIE apporte à la société une somme en numéraire de deux cent cinquante euros,

Ladite somme a été versée sur le compte ouvert au nom de la société en formation auprès de la banque ..... ainsi que les associés le reconnaissent.

**ARTICLE 7 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme totale de mille (1 000) euros se décomposant comme suit :

| | | | |
|---|---|---|---|
| – apport en espèce de la SC MARTEGALOU, | pour une somme de | 250 | euros |
| – apport en espèce de M. AZILAZIAN, | pour une somme de | 250 | euros |
| – apport en espèce de la SARL VAHE, | pour une somme de | 250 | euros |
| – apport en espèce de M. LAROUSSINIE, | pour une somme de | 250 | euros |
| Total | | 1 000 | euros |

Le capital social est divisé en cent parts sociales de dix euros chacune numérotées de 1 à 100 et attribuées de la manière suivante.

Il est attribué à :

| | | |
|---|---|---|
| SC MARTEGALOU, deux cent cinquante parts, numérotées de 1 à 250 | soit | 250 parts |
| Jean-Pierre AZILAZIAN, deux cent cinquante parts, numérotées de 251 à 500 | soit | 250 parts |
| SARL VAHE, deux cent cinquante parts, numérotées de 501 à 750 | soit | 250 parts |
| Pierre LAROUSSINIE, deux cent cinquante parts, numérotées de 751 à 1000 | soit | 250 parts |
| Total | | 1000 parts |

Les parts en numéraire sont intégralement libérées à la souscription.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

## ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 25 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés.
Le capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements légaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 29 des présents statuts.

## ARTICLE 9 - Titre des associés

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.
Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un gérant sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

## ARTICLE 10 - Droits attachés aux parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions. Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter.
Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.
La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la gérance régulièrement prises.

## ARTICLE 11 - Appel de fonds et vente forcée

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social à proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de contrats de ventes à termes ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programme 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.
La gérance est autorisée à faire les appels de fonds nécessaires par lettre recommandée avec accusé de réception.
Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée 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 présents ou représentés. Les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

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. Ce privilège l'emporte sur toutes les sociétés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé défaillant.
Si des nantissements ont été exécutés sur les parts vendues, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.
Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieux et place au prorata de leurs droits sociaux.

**ARTICLE 12 - Indivisibilité des parts**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.
Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

**ARTICLE 13 - Scellés**

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

**ARTICLE 14 - Responsabilité des associés**

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.
Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. À cet effet, le représentant 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 en 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'a pas été indemnisé.

**ARTICLE 15 - Faillite d'un associé**

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation judiciaire ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés et à moins que les autres ne décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

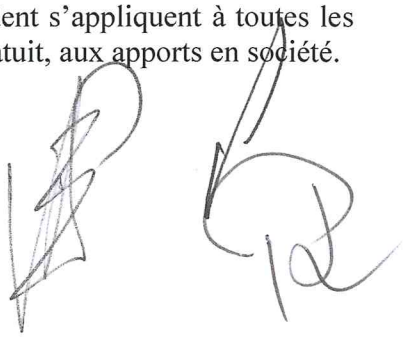
**ARTICLE 16 Cession de parts**

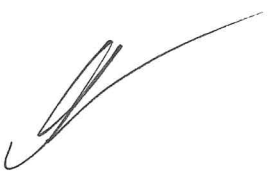
16.1 — La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.
La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.
16.2 — Les cessions de parts entre associés.
Toutes les cessions de parts même entre associés, ascendants et descendants et entre conjoints, n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social.

16.3 — À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.
Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.
Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.
Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ces coassociés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.
Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

16.4 — Les dispositions des paragraphes 16.2 et 16.3 qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société.







Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

## ARTICLE 17 - Transmission par décès ou suite à une liquidation de communauté entre époux

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes probants.
Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à l'unanimité du capital social.

Le conjoint survivant et les héritiers autres que les héritiers en ligne directe qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.
À défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

## ARTICLE 18 - Époux communs en biens

L'époux commun en biens qui apporte à la société un bien commun doit justifier de l'avis donné à son conjoint, un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.
Seul aura la qualité d'associé l'époux qui effectue l'apport.
Toutefois, la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites est également reconnue au conjoint de l'apporteur si celui-ci signifie à la société sa volonté d'être personnellement associé.
Si cette volonté est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux; dans les autres cas, il sera fait application de l'article 15 des présents statuts.

## ARTICLE 19 - Retrait d'un associé

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime des associés ou par décision du président du Tribunal de grande instance statuant en référé et autorisant le retrait pour justes motifs.
L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts au jour du retrait. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou à défaut à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

# Titre III - Administration - Contrôle

## ARTICLE 20 – Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.
M. AZILAZIAN Jean-Pierre et EDNADISSIAN Patrice, présents et acceptant, sont nommés en qualité de premier gérant.

## ARTICLE 21 - Durée d'exercice des fonctions de gérant

Les gérants sont nommés pour une durée illimitée.
Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission.
Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société ni ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant.
Les gérants sont révocables par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.
Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.
En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

## ARTICLE 22 - Pouvoirs

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.
Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social.
S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.
Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.
Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent ont accès à l'assemblée.
Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.
Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation.
L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.
L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.
L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

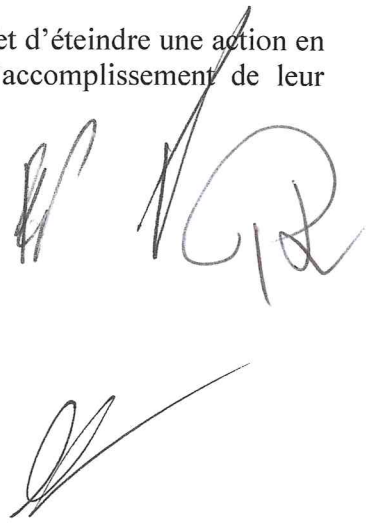
Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.
Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.
Cependant à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

**ARTICLE 23 – Responsabilité**

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 les fonctions du gérant, 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.

**ARTICLE 24 - Action sociale**

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société; en cas de condamnation du gérant des dommages-intérêts sont alloués à la société.
Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.





Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

# Titre IV - Décisions des associés

## ARTICLE 25 - Décisions des associés

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales.
Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, ou d'une consultation écrite.

## ARTICLE 26 – Assemblées

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu de la même ville à l'initiative de la gérance.
Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.
Sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.
Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du Tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.
Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du Tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint du maire de la commune du siège de la société.
Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.
Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.
Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

## ARTICLE 27 - Décision unanime dans un acte

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé.
Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 26 ci-dessus.
La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte.
L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

## ARTICLE 28 - Consultation écrite

Si les associés sont consultés par écrit, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.
Chaque associé devra retourner un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elle « adoptée » ou « rejetée ».
À défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu l'associé est réputé s'être abstenu.
Chaque associé dispose d'un délai maximum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information pour émettre son vote.

## ARTICLE 29 - Décisions ordinaires

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion.
Elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts.
Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

## ARTICLE 30 - Décisions extraordinaires

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions, la vente forcée des parts d'un associé en application de l'article 11 des présents statuts.
Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant les deux tiers au moins du capital social.
Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

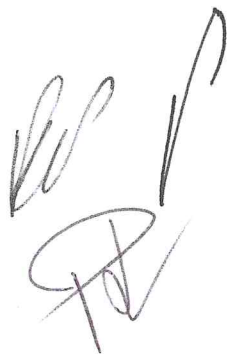
## ARTICLE 31 - Information des associés

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.
Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais, par lettre recommandée.
Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.
En outre, tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie 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.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.
Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
Enfin tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

# Titre V - Affectation des résultats - Répartition des bénéfices

## ARTICLE 32 - Exercice social

L'exercice social commence au 1er janvier et finit le 31 décembre.
Par exception, le premier exercice social comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société et le 31 décembre 2014.

## ARTICLE 33 - Comptes sociaux – Rapport de la gérance –Approbation des comptes

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de profits et pertes et le bilan de la société.
La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa 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.
Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

## ARTICLE 34 - Affectation et répartition des résultats

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau.
En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles : en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.
Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.
Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

## ARTICLE 35 - Dissolution – Liquidation

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause.
Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.
La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.
Toutefois, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordinaire des associés, ou, à défaut, par ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé.
Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.
Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

**ARTICLE 36 - Contestations**

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal de grande instance territorialement compétent.

**ARTICLE 37 – Frais**

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites, dont une évaluation approximative figure dans l'état visé sous l'article 39, incomberont conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.
À compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge de la société qui devra les amortir avant toute distribution du bénéfice.

**ARTICLE 38 – Pouvoirs**

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant, avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.
De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

**ARTICLE 39 - Engagements contractés au nom de la société avant son immatriculation**

Les soussignés donnent mandat au gérant désigné pour contracter pour le compte de la société en formation les engagements suivants :
1°) Prendre en charge les frais, droits et honoraires relatifs à la constitution de la société et évalués à la somme de mille six cent euros toutes taxes comprise.
Par ailleurs, est annexé aux présents statuts un état des actes accomplis par les co-gérants pour le compte de la société en formation par chacun d'eux des engagements qui en découlent pour la société.
L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle-même des engagements ci-dessus.

**Fait à Saint-Victoret,**
**Le** 29/11/2013
**En six originaux.**



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013