

## **STATUTS**

### **SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE**

.....  
au capital de 1000 €

Siège social : 5 bis Rue de la Liberté – Résidence Mira Verdé  
13140 MIRAMAS  
RCS ...

#### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La société, THEOS Promotion, Société anonyme simplifiée, au capital de 1000 Euros, dont le siège social est situé au RESIDENCE MIRA VERDE, 5 Bis RUE DE LA LIBERTE, 13140 MIRAMAS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 908 387 715 R.C.S.

Représentée par Monsieur Adrien DOS SANTOS, Président,

ET

La société Ouest Provence Habitat, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 3 126 000 euros, dont le siège social est situé à 2 RUE CLEMENT TROUILLARD, 13800 ISTRES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 637 381 013 R.C.S.

Représentée par Alain Ruiz, directeur général délégué.

Lesquels ont constitué entre eux une Société dont les statuts sont les suivants :

Ont établi ainsi qu'il suit, les statuts de la Société Civile de Construction Vente dénommée « SCCV du Lavoir » qu'ils sont convenus de constituer entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

**TITRE I**  
**FORME - OBJET – DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

**ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société de forme civile (ci-après la « Société ») qui sera régie par :

- les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, et le décret d'application n° 78-704 du 3 juillet 1978,
- les dispositions du Titre IX du Livre III du Code Civil
- les articles L.211-1 à L.211-4 et R.211-1 à R.211-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- et par les présents statuts.

Elle se prévaudra de l'article 239 ter du Code Général des Impôts et de toutes les lois modificatives et complémentaires de ce régime.

**ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, bien ou droits immobiliers et notamment d'un ou plusieurs terrains situés à Miramas boulevard Marius Chalves, ainsi que l'acquisition de tous biens et droits pouvant en constituer la dépendance ou l'accessoire comme de tous biens et droits qui seraient nécessaires à la réalisation de l'objet social.
- La construction en vue de la vente, après démolition éventuelle des constructions existantes, d'un ensemble immobilier situé sur tout ou partie des biens objets de l'alinéa précédent, étant précisé que la Société pourra faire appel à tous concours techniques, administratifs et financiers de son choix pour l'édification de cet ensemble.
- La vente en totalité ou par lots, après achèvement ou en cours de construction dudit ensemble.
- Accessoirement, la location, l'administration, la gestion et l'entretien de tout ou partie de l'ensemble immobilier, en instance de vente.
- La souscription de tous emprunts, la constitution de toutes garanties nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher à l'objet ci-dessus, pourvu qu'elles soient compatibles avec la forme civile de la Société et son statut fiscal.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La Société prend la dénomination de : « **SCCV du Lavoir** ».

La dénomination doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Si la dénomination ne les contient pas, elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots "Société Civile de Construction Vente" suivis de l'indication du capital social.

### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège de la Société est établi au 5 Bis Rue de la Liberté – 13140 MIRAMAS.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou dans un département limitrophe, par simple décision de la gérance, et partout ailleurs en vertu d'une décision collective de nature extraordinaire des associés. Lorsque ce transfert relève de la simple décision du gérant, ce dernier modifie les statuts en conséquence.

### **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Cette durée pourra être prorogée ou réduite et la Société dissoute par anticipation par décision collective de nature extraordinaire des associés statuant à la majorité prévue pour la modification des statuts.

## **TITRE II** **CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES**

### **ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL - APPORTS**

#### **ARTICLE 6.1 - APPORTS**

Il est apporté à la Société :

- Par THEOS PROMOTION une somme de 600 (Six cent) euros en numéraire,
- Par Habitat Ouest Provence, une somme de 400 (Quatre cent) euros en numéraire,

Total des apports : 1000 (mille) euros.

Soit au total la somme de 1000 (mille) euros, laquelle somme a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation, à la banque [Dénomination, nom de l'agence et adresse de la banque dépositaire des fonds], ainsi que les associés le reconnaissent.

## **ARTICLE 6.2 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 euros.

Il est divisé en 1000 parts d'intérêts de 1 euro chacune ; attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- THEOS PROMOTION  
600 parts n° 1 à 600 donc..... 600 parts
  
- Ouest Provence Habitat  
400 parts n° 601 à 1000 inclus, donc..... 400 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1000 (mille) parts

## **ARTICLE 7- AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL**

### **ARTICLE 7.1 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 les associés.

Il peut aussi, en vertu d'une décision collective de nature extraordinaire des associés, 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 du capital par voie d'apport en numéraire et par application de 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 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 suffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts 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 la condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées dans 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.

### **ARTICLE 7.2 Réduction de 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.

Toutefois, en aucun cas, et à peine de nullité, il ne peut être fait attribution à un associé d'un immeuble construit par la Société.

### **ARTICLE 7.3 Libération de capital**

La libération du capital social résultant des apports à effectuer lors de sa constitution ou en cas d'augmentation du 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.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires seront passibles d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

### **ARTICLE 8 - AVANCES EN COMPTE COURANT**

Chaque associé pourra, avec le consentement de ses associés, verser dans la caisse sociale des fonds en compte courant libre pour les besoins de la Société, pour une durée et au taux d'intérêts qui seront fixés en accord avec la gérance.

### **ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES**

Le titre de chaque associé résultera seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier, des cessions de parts qui seraient régulièrement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes certifié par la Gérance pourra être délivré à chacun des associés, sur sa demande et à ses frais.

Conformément à l'article R.211-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il sera tenu au siège social de la SCI un registre côté et paraphé des associés ; ledit registre étant établi conformément à l'article 51 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

## **ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

### a) Mutations entre vifs

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé.

La cession est rendue opposable à la Société par transfert sur les registres de la Société conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code Civil.

Le registre des associés est tenu au siège social dans les conditions prévues par l'article 51 du décret n°78704 du 3 juillet 1978.

Elle n'est opposable aux tiers que lorsqu'elle est en outre publiée conformément à la loi.

Les cessions de parts qu'elles aient lieu entre associés ou au profit d'un tiers étranger à la Société nécessitent l'agrément des associés donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en faire la notification à la Société prise en la personne de son ou de ses Gérants par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile (ou la forme juridique, la dénomination et le siège s'il s'agit d'une personne morale), et la nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder, le prix convenu, et délai dans lequel la cession doit être régularisée, ce délai ne pouvant être inférieur à trois mois à compter de la notification ci-dessus.

Dans le mois qui suit cette notification, le ou les Gérants doit convoquer une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément.

Si le cessionnaire est agréé, la Gérance en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification. En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts du cédant au même prix, et si plusieurs prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par les autres Associés ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts alors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter du jour de la notification par lui faite à la Société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux mutations entre vifs à titre gratuit, comme aussi aux échanges, aux apports en Société et aux attributions effectuées par une Société à l'un de ses associés, et d'une manière générale, à toute mutation entre vifs.

#### b) Dissolution ou fusion - Scission d'une personne morale associée

La dissolution sans liquidation d'une personne morale, membre de la Société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé, les parts sociales devenant de plein droit la propriété de ses ayant-droits.

Si une personne morale, membre de la Société, est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolu son patrimoine ne devient associée qu'avec l'agrément des autres associés. Cet agrément est sollicité de la manière prévue au paragraphe "a" ci-dessus. A défaut d'agrément, la personne morale non agréée est seulement créancière de la Société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux dévolus, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

Il en est de même en cas de scission, pour la ou les personnes morales auxquelles les parts de la présente Société sont dévolues.

#### c) Redressement - Liquidation judiciaire

La Société ne sera pas dissoute par le redressement ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés.

Si un associé est l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire, cet associé cesse de faire partie de la Société. La Société continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser dans les six (6) mois du jour de l'évènement, à l'associé failli, en état de liquidation judiciaire, ou banqueroute, ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés dans la Société, de la manière et dans les conditions et les proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts d'intérêts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

## **ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

1- Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit par ailleurs, dans la répartition des bénéfices et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, sauf décision contraire des associés prise par décision collective extraordinaire.

Elle donne également droit de participation et de vote aux Assemblées, étant précisé qu'à chaque part est attachée une voix.

2 – L'ensemble des dépenses entraînées par l'opération de construction seront financées au moyen :

- des apports en numéraire servant à former le capital social ;
- et des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire, ainsi qu'il est dit dans le présent article ;
- des emprunts contractés par la société.

3- Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement à leur participation dans le capital social, dans les termes à l'article L.211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque associé est encore tenu de fournir à la Société, en sus de sa mise sociale et au prorata de sa participation dans le capital, même après la réalisation de l'objet social, les sommes qui seront éventuellement nécessaires à la Société pour amortir définitivement le solde pouvant rester dû sur les divers crédits et prêts dont la Société aura pu bénéficier.

Les appels de fonds devront être versés par les associés sur simple demande de la Gérance qui en fixe le montant et la date d'exigibilité. Les sommes versées au titre de ces appels de fonds sont indisponibles pour les associés aussi longtemps que la Société n'est pas en mesure de procéder à leur remboursement total ou partiel. En outre, ces sommes sont, jusqu'à leur remboursement total, indissociables des parts sociales : elles ne peuvent être cédées ou transmises indépendamment des parts sociales correspondantes, qui, elles-mêmes, ne peuvent être cédées ou transmises sans lesdites sommes, le tout à peine d'inopposabilité à la Société.

A défaut de versement des fonds appelés, ci-dessus prévus, ces sommes produiront des intérêts de plein droit au profit de la Société à un taux correspondant à celui pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, augmenté de deux points, et ce, à compter de la date d'exigibilité et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable, comme aussi sans que cette clause puisse mettre obstacle à la faculté pour la Société de faire vendre les parts sociales de l'associé défaillant ou de poursuivre le recouvrement des sommes dues par tout autre voie de droit.

Sans préjudice des autres procédures susceptibles d'être exercées à son encontre, si un associé n'a pas satisfait aux appels de fonds indispensables à l'exécution des contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus, ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division (c'est à dire quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées exige l'achèvement de l'ensemble du programme), ou à l'amortissement de crédits ou prêts dont la Société a pu bénéficier, ses parts sociales pourront, un mois après une mise en demeure, adressée à l'associé défaillant par acte extrajudiciaire et restée infructueuse, être mises en vente aux enchères publiques à la requête de la Gérance de la Société, après décision de l'Assemblée Générale de la Société, dans les conditions prévues aux articles L.211-3 et R.211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Elle ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés, y compris à l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et elle est publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du Siège Social.

Les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la Société. Ce privilège l'emportera sur toutes les autres sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant, et les nantissements constitués sur les parts vendues ne pourront donner lieu au profit des créanciers nantis, à aucun droit de rétention opposable à la Société ou à l'adjudicataire des droits sociaux.

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux. Les versements ainsi effectués par les co-associés du défaillant leur sont remboursés dès que possible, le défaillant demeurant redevable à l'égard de ses co-associés des frais financiers supportés par eux à ce titre.

4 - Conformément à l'article L.211-2 du même Code, les associés sont tenus au passif social sur tous leurs biens mais à proportion de leurs droits sociaux aussi bien dans leurs rapports entre eux que vis à vis des créanciers sociaux.

Les créanciers de la Société ne pourront poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé, qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse.

Tout créancier social désirant connaître les noms et les domiciles réels ou élus de chacun des associés, peut en faire la demande à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

## 5. Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatives ci-après.

### **ARTICLE 12 - CARACTERE DES PARTS SOCIALES – INDIVISION – USUFRUIT – NANTISSEMENT**

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés ou en dehors d'eux et considéré par la Société comme seul propriétaire. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné par justice à la requête du plus diligent ou de la Gérance.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices ou il est réservé à l'usufruitier.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par l'Assemblée Générale et par la Gérance.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé, ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition de scellés sur les biens et documents de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement, constaté dans les conditions prévues par l'article 1866 du Code Civil ; le nantissement doit toutefois avoir été au préalable autorisé dans les mêmes conditions que celles ci-dessus fixées en matière de mutation de parts entre vifs, et en cas de réalisation forcée des parts, chaque associé, ou à défaut la Société, peut se substituer à l'acquéreur dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article 1867 du Code Civil.

**TITRE III**  
**ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

**ARTICLE 13 - GERANCE**

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, nommés par les associés et révocables par eux à tout moment à la majorité prévue à l'article 20 ci-après.

Au surplus, et pour tout ce qui n'est pas contraire aux dispositions du présent Titre III, il est fait application des dispositions des articles 1846 à 1851 du Code Civil.

Tout gérant peut conférer toute délégation de pouvoirs pour la réalisation d'opérations déterminées, à tous mandataires de son choix pris parmi les associés ou en dehors d'eux. Toutefois, lorsque le gérant est une Société, celle-ci peut déléguer par voie de ses représentants légaux à toute personne physique ou morale de son choix et sous sa responsabilité, les pouvoirs d'exercer pour son compte la fonction de gérant.

Est nommé gérant et sans limitation de durée :

- **Monsieur Adrien DOS SANTOS**,  
Né le 3 septembre 1986 à NEVERS (58)  
Demeurant 132 Chemin du Tour de l'Etang – 13800 ISTRES.
  
- Monsieur Adrien THEVENOT  
Né le 25 mars 1992 à LYON  
Demeurant 10 IMPASSE DE L'ETOILE, 13250 SAINT CHAMAS.

**ARTICLE 14 - POUVOIRS ET RESPONSABILITE DE LA GERANCE**

La gérance a pour mission de représenter la Société et d'agir en son nom en vue de la réalisation de l'objet social.

Elle a les pouvoirs les plus étendus à cet effet, dans les limites de cet objet et sous réserve de respecter le caractère civil de la Société.

En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci pourront agir séparément ou conjointement. L'opposition formée par l'un d'eux aux actes d'un autre Gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Cependant, pour les actes susvisés, l'un des cogérants pourra agir seul mais avec l'accord préalable et exprès de l'autre ou des autres cogérants, donné par tous moyens.

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. La Gérance est responsable du respect des lois et règlements applicable à la réalisation de l'objet social, notamment le programme de construction.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

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

La Gérance est autorisée, dès à présent, à acquérir, moyennant les prix, charges et conditions dont elle avisera les associés, les biens et droits immobiliers sus désignés formant l'objet de la présente Société et de contracter tous emprunts nécessaires pour financer cette acquisition, moyennant le taux d'intérêt, la durée et sous les charges et conditions qu'elle déterminera.

Sous réserve d'une décision collective de nature extraordinaire des associés :

- toute sûreté des sommes empruntées et toutes garanties hypothécaires ;
- toute conventions et ses modifications conclues entre la Société et (i) l'un de ses associés ou dirigeants ou (ii) une société ayant des dirigeants communs avec la Société ou (iii) une société contrôlée par une Partie ;
- la résiliation des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ne pourra se décider qu'à l'unanimité des associés, nonobstant toute autre disposition éventuelle des statuts ;
- toute demande de permis de construire et autorisations administratives ;
- spécialement avant le commencement des travaux, le programme de construction.

La Gérance doit, avant de conclure tous marchés d'entreprise, avant de donner tous ordres de services aux fins d'engagement de travaux du programme ou de l'une quelconque de ses tranches, ou avant de conclure tous contrats de vente, faire approuver par la collectivité des associés en décision extraordinaire les principaux éléments du plan financier prévisionnel du programme ou de la tranche dont l'engagement est projeté, à savoir :

- le prix de revient,
- le prix de vente,
- les modalités de financement et faire autoriser ledit engagement.

## **ARTICLE 15 – MANDAT - FIN DES FONCTIONS DE LA GERANCE**

Le ou les Gérants sont nommés pour la durée de la Société et leur fonction prendra fin avec la dissolution de la Société.

Cette fin peut aussi intervenir par démission : le gérant doit faire connaître sa décision à chacun des associés deux mois au moins à l'avance et doit convoquer pour une date antérieure à l'expiration de ce délai, une Assemblée ayant pour objet de pourvoir à son remplacement. La révocation d'un gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas de ce seul fait droit à retrait de la Société.

Le ou les Gérants sont aussi révocables par une décision collective extraordinaire. Le gérant associé ne participe pas au vote de la résolution concernant sa révocation.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

La révocation du gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Le ou les Gérants ne pourront pas percevoir une rémunération et aucun frais ne sera remboursé.

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

Le ou les Gérants ne contractent, en qualité de gérants et à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la Société et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat.

Mais s'ils ont la qualité d'associés, ils sont tenus des dettes sociales en cette qualité, conformément aux dispositions de l'article 11 ci-avant.

## **TITRE IV** **ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 16 - REUNION – CONVOCATION**

L'Assemblée Générale des associés, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, dissidents ou incapables.

Une Assemblée Générale a lieu au moins une fois par an pour la reddition de compte par la gérance, conformément à l'article 1856 du Code Civil, et dans les conditions figurant à l'article 41 du décret du 3 juillet 1978.

L'Assemblée Générale peut en outre être réunie en la forme Ordinaire ou Extraordinaire :

- Soit par la Gérance et sur son initiative,
- Soit par la Gérance, à la requête d'un associé conformément à l'article 39 du décret du 3 juillet 1978,
- Soit par tout associé dans les conditions prévues au troisième alinéa du même article ou dans celles prévues à l'article R.211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les Assemblées ont lieu au Siège Social, ou en tout autre endroit désigné par la Gérance.

Les convocations aux Assemblées sont faites dans les termes des articles 39 et 40 du décret du 3 juillet 1978.

Toutefois, au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, la convocation peut être fait par email et sans délai.

#### **ARTICLE 17 - QUORUM**

Toute Assemblée Générale qu'elle soit Ordinaire ou Extraordinaire sera régulièrement constituée si les propriétaires de parts présents ou représentés représentent au moins 70 % du capital.

Le tout sous réserve des majorités spéciales requises pour certaines décisions, comme il sera dit en fin des articles 20 et 21, ou qui seraient exigées par la législation en vigueur.

#### **ARTICLE 18 - TENUE DES ASSEMBLEES - PROCES-VERBAUX**

L'Assemblée Générale est présidée par le gérant ou l'un d'eux. En cas de convocation à l'initiative de l'un des associés, l'Assemblée est présidée par celui-ci.

Il peut être désigné un secrétaire qui peut être choisi en dehors de l'Assemblée. Il peut être tenu une feuille de présence, contenant les noms et domiciles des associés présents et le nom de leur représentant ou mandataire, ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille est signée par tous les associés présents et les mandataires des associés représentés. A défaut d'établissement d'une feuille de présence, le procès-verbal de l'Assemblée est signé par les associés présents et les mandataires des associés représentés.

L'ordre du jour est arrêté par la Gérance qui doit cependant porter à cet ordre du jour toute question dont l'inscription serait requise par un ou des associés représentant au moins un quart du capital social. Il ne peut être mis en délibération aucune autre question que celles portées à l'ordre du jour.

Il est dressé un procès-verbal des délibérations qui est établi dans les conditions prescrites par les articles 44 et 45 du décret du 3 juillet 1978.

#### **ARTICLE 19 - CONSULTATIONS ECRITES ET DECISIONS COLLECTIVES**

Les décisions peuvent également résulter d'une consultation écrite des associés selon les modalités décrites ci-dessous :

- le texte des résolutions proposées et les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- les associés ont 10 jours à compter de la réception des documents pour répondre par écrit.

Le gérant dresse un procès-verbal auquel seront annexées les réponses écrites des associés.

Ne peuvent toutefois résulter d'une consultation écrite, les décisions relatives à la mise en vente publique des parts des associés défallants.

Les consultations écrites et décisions collectives doivent être prises dans les conditions fixées par les articles 42 et suivants du décret du 3 juillet 1978.

## **ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport du gérant sur la situation de la Société. Elle approuve, redresse ou rejette les comptes qui lui sont présentés.

Elle décide de l'affectation, de la répartition des résultats et du versement de dividendes s'il n'est pas fait application des dispositions de l'article 24.

Elle statue sur la mise en vente publique des droits des associés défallants et en fixe la mise à prix, dans les formes prévues par l'article L.211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Plus généralement, elle statue sur toutes les questions ne relevant pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Dans toutes les Assemblées Ordinaires, les délibérations sont prises à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix associés présents ou représentés.

## **ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux présents statuts toutes modifications éventuelles, non contraires à la loi, et décider notamment :

- la modification des statuts,
- l'augmentation ou la réduction du capital social,
- la prorogation (en respectant le délai prévu par l'article 1844-6 du Code Civil) ou la dissolution anticipée de la Société,
- son changement de dénomination,
- le transfert du siège social lorsque le lieu où il est transféré ne permet pas à la Gérance de prendre cette décision en vertu de l'article 4 des présents statuts, ou si celle-ci refuse de la prendre à l'encontre du désir des associés,
- la modification du mode d'administration de la Société, la nomination du gérant des pouvoirs de la Gérance, du mode de réunion et de délibération des associés,
- l'extension ou la restriction de l'objet social,
- l'agrément des cessionnaires de parts,
- la prise de participation, de quelque nature que ce soit, dans toute autre société,
- l'adhésion à un groupement d'intérêt économique,
- la fusion, la scission ou l'apport partiel d'actif de la Société,
- tout octroi de gage, cautionnement, nantissement ou garantie de toute forme, sur le fonds de commerce ou les droits sociaux de la Société,

- toute conventions conclues entre la Société et (i) l'un de ses associés ou dirigeants ou (ii) une société ayant des dirigeants communs avec la Société ou (iii) une société contrôlée par une Partie (IV) ;
- toutes décisions impliquant une décision extraordinaire visées aux présents statuts.

Elle est également compétente pour décider de la transformation de la Société en Société de toute autre forme, ou décider de sa fusion avec d'autres Sociétés.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à l'unanimité des voix des membres présents ou représentés, sauf en cas de transformation de la Société en Société en nom collectif qui requiert l'accord de tous les associés, ou en cas de transformation en Société en commandite qui requiert l'accord de tous les associés devant prendre le statut d'associé commandité.

## **TITRE V** **COMPTABILITE —BENEFICES**

### **ARTICLE 22 - ANNEE SOCIALE**

L'année sociale commence le 1er janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de la signature des présentes pour s'achever le 31 décembre 2025.

### **ARTICLE 23 - DOCUMENTS COMPTABLES**

Il est tenu par les soins de la Gérance, des écritures régulières des opérations de la Société. A la clôture de chaque exercice, la Gérance dresse l'inventaire, le bilan et le compte de résultat, ainsi qu'un rapport sur l'activité de la Société. Ces documents sont soumis à l'approbation des associés.

### **ARTICLE 24 - REPARTITION ET AFFECTATION DES RESULTATS**

Les résultats (bénéfice ou perte) seront systématiquement affectés aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, avec effet à la date de la clôture.

## **TITRE VI** **DISSOLUTION - LIQUIDATION - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 25 - DISSOLUTION — LIQUIDATION – PARTAGE**

La dissolution met fin aux fonctions de la gérance.

La liquidation est effectuée par les soins d'un liquidateur, nommé par l'Assemblée Générale.

Sauf décision contraire de la collectivité des associés, sera(ont) nommé(s) liquidateur(s) le ou les gérants en exercice lors de la dissolution de la Société.

Le liquidateur aura les pouvoirs les plus étendus pour réaliser entièrement cette liquidation avec faculté pour lui de consentir des délégations de pouvoirs au profit de toutes les personnes de son choix, en vue d'un ou plusieurs objets déterminés.

Il pourra notamment réaliser tout l'actif social en recevoir le produit, arrêter et régler le passif, le tout sans être assujéti à aucune formalité judiciaire.

Il exercera pendant la durée de la liquidation, tous les pouvoirs précédemment dévolus au(x) Gérant(s) de la Société.

Tant que la liquidation ne sera pas terminée, l'être moral et collectif constitué par la Société continue à subsister.

Pendant toute la durée de la liquidation, l'Assemblée Générale des associés conservera les mêmes attributions que durant le cours de la Société. Elle sera présidée par le liquidateur, qui devra notamment soumettre à son examen et à son approbation les comptes de la liquidation.

Le produit de la liquidation, après règlement du passif et de toutes charges ou dettes et remboursement aux associés de leur compte courant et du capital non amorti, est réparti entre les associés, au prorata de leurs parts.

#### **ARTICLE 26 - CONTESTATIONS**

En cas de contestations quelconques entre les associés ou entre la Société et des associés, au sujet des affaires sociales, elles seront soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du lieu du Siège Social.

#### **ARTICLE 27 - PERSONNALITE MORALE**

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est à dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

#### **ARTICLE 28 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION ET MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES JUSQU'A L'IMMATRICULATION**

1. Les actes accomplis à ce jour pour le compte de la Société en formation font l'objet d'un état annexé aux présentes.

2. Pour l'avenir, et tant que la Société n'aura pas acquis la personnalité morale par son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés pourront, aux termes d'une décision collective, donner mandat à toute personne à l'effet, au nom et pour le compte de la Société, de prendre des engagements déterminés.

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des Sociétés emportera reprise par la Société des engagements ci-dessus visés conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code Civil et du 3ème alinéa de l'article 6 du décret du 3 Juillet 1978.

## **ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au Siège Social de la Société.

Cette élection de domicile vaudra attribution de juridiction.

Fait à ... le ...  
En ... exemplaires.

**La Société THEOS PROMOTION**, représentée par M. Adrien DOS SANTOS.

**La Société OUEST PROVENCE HABITAT**, représentée par M. Alain Ruiz.

**M. Adrien DOS SANTOS**

*Signature précédée de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de gérant »*

**M. Adrien THEVENOT**

*Signature précédée de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de gérant »*

## **SCCV du Lavoir**

Société Civile de Construction Vente au capital de 1 000€  
Siège social : 5 Bis rue de la Liberté – Résidence Mira Verdé  
13140 MIRAMAS  
RCS ...

---

### **ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE**

#### **DE LA SOCIETE EN FORMATION.**

- La société, THEOS Promotion, Société anonyme simplifiée, au capital de 1000 Euros, dont le siège social est situé au RESIDENCE MIRA VERDE, 5 Bis RUE DE LA LIBERTE, 13140 MIRAMAS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 908 387 715 R.C.S.

Représentée par Monsieur Adrien DOS SANTOS, Président,

- La société Ouest Provence Habitat, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 3 126 000 euros, dont le siège social est situé à 2 RUE CLEMENT TROUILLARD, 13800 ISTRES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 637 381 013 R.C.S.

Représentée par Alain Ruiz, directeur général délégué.

**Agissant en qualité d'associés fondateurs de la SCCV du Lavoir**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1 000€, dont le siège social est sis 5 Bis rue de la Liberté – Résidence Mira Verdé – 13140 MIRAMAS, en cours de formation, déclarent avoir passé pour le compte de ladite société en cours de constitution les actes et engagements détaillés dans l'état qui suit :

- tous actes nécessaires à l'immatriculation de la Société au R.C.S.
- Ouverture d'un compte bancaire en vue d'y déposer les fonds provenant de la libération des apports en numéraire.

Conformément à l'article 6 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, cet état a été présenté aux associés, préalablement à la signature des statuts.

Il est destiné à être annexé auxdits statuts, dont la signature par les associés emportera reprise de ces actes au compte de la société au moment de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à...

Le ...

En ... exemplaires

**La Société THEOS PROMOTION**, représentée par M. Adrien DOS SANTOS

**La Société OUEST PROVENCE HABITAT**, représentée par M. ALAIN RUIZ