

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Société civile immobilière
au capital de 100.000 euros
Siège social : 15 rue Jacob Mayer
67037 STRASBOURG
Société en cours de constitution

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE ALSACE SAS, exerçant sous le nom commercial : PIERRES & TERRITOIRES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000.000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, sous le n° B 510 475 437, sise 11 Rue du Marais Vert à 67084 STRASBOURG, prise en la personne de son représentant légal,

ET

OPUS 67 ,OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU BAS-RHIN, Etablissement Public Local à caractère industriel ou commercial, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, sous le n° B xxxxxxxx, sise 15 rue Jacob Mayer à 67037 STRASBOURG, prise en la personne de son représentant légal,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

ARTICLE PREMIER – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Il est également précisé que la Société est créée dans le cadre des dispositions de l'article L 421-1, 10^e du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 – Objet

La Société a pour objet, sur le territoire du Département du Bas-Rhin:

-de construire, acquérir, améliorer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, en qualité de maître d'ouvrage, en vue de leur revente à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par l'autorité administrative, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ;

-la construction et la vente, au moyen notamment du dispositif Prêt Social de Location-accession (PSLA), en totalité ou par fractions d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles à usage principal d'habitation, de leurs dépendances, et des équipements collectifs destinés au service des occupants de ces immeubles.

A effet de la réalisation de cet objet, notamment l'acquisition, la prise à bail à construction, des terrains ou des volumes dans l'espace, sur le territoire du Bas-Rhin, l'emprunt de partie des capitaux nécessaires à la constitution, l'établissement des actes réalisant l'encadrement juridique des immeubles projetés et en particulier de ceux nécessaires à la vente par fractions desdits immeubles notamment dans le cadre du dispositif PSLA, éventuellement en cas de mévente, la location des invendus ;

- avant leur cession, d'administrer les immeubles à usage principal d'habitation ou mixte, en assurant si besoin, la fonction de syndic de copropriété ou d'administrateur de biens.

- et généralement, effectuer toutes opérations mobilières, immobilières, d'aménagement et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou destinées à en faciliter la réalisation.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 – Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

En cas de dissolution anticipée avant l'expiration de la période décennale de garantie, l'obligation de garantie des vices incomberait aux associés.

La société n'est dissoute par aucun des évènements suivants survenant à l'un ou l'autre des associés qu'ils soient fondateurs ou non : dissolution, disparition de la personnalité morale, scission, absorption.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé au 15 rue Jacob Mayer, 67037 STRASBOURG, siège d'OPUS 67.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par décision de l'assemblée.

ARTICLE 6 – Apports

Lors de la constitution, il a été apporté en numéraire, la somme totale de 100.000 €, Cent mille euros, selon les détails qui suivent :

OPUS 67, Etablissement Public Local à caractère industriel ou commercial, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, sous le n° B xxxxxxxxxx, sise 15 rue Jacob Mayer à 67037 STRASBOURG, pris en la personne de son représentant légal apporte à la Société:

- la somme de 45.000 €, quarante-cinq mille euros, soit 45,0% du capital social ;

PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE ALSACE SAS, exerçant sous le nom commercial : PIERRES & TERRITOIRES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000.000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, sous le n° B 510 475 437, sise 11 Rue du Marais Vert à 67084 STRASBOURG, prise en la personne de son représentant légal, apporte à la Société:

- la somme de 55.000 €, cinquante-cinq mille euros, soit 55 % du capital social ;

Ces sommes ont été intégralement versées dès avant ce jour au crédit d'un compte ouvert auprès du CREDIT COOPERATIF, Agence de Strasbourg, 1 quai Kléber à 67080 STRASBOURG, au nom de la Société en formation, ainsi qu'en atteste le certificat du dépositaire des fonds.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 100.000€, cent mille euros, correspondant à la valeur totale des apports visés à l'article 6.

Il est divisé en "1000" parts -de "100" euros chacune », numérotées de 1 à "1000", entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- OPUS 67, Etablissement Public Local à caractère industriel ou commercial, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, sous le n° B xxxxxxxx, sise 15 rue Jacob Mayer à 67037 STRASBOURG, prise en la personne de son représentant légal : "450" parts numérotés de 1 à "450"

- PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE ALSACE SAS, exerçant sous le nom commercial : PIERRES & TERRITOIRES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000.000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, sous le n° B 510 475 437, sise 11 Rue du Marais Vert à 67084 STRASBOURG, prise en la personne de son représentant légal : "550" parts numérotés de "451 à 1000"

ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

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

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après indiquées.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions ci-après indiquées.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement

par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément dans les conditions ci-après indiquées. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance.

Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à quinze (15) jours.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

2. Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9 - Comptes Courants d'associés et appels des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social.

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait, intervenant en cours de vie sociale sont déterminées par décisions collectives des associés, statuant dans les conditions précisées à l'article 20 des statuts (décisions ordinaires), étant précisé que si la décision emporte augmentation des engagements des associés, elle devra être adoptée à l'unanimité.

Les associés sont tenus de satisfaire à parts égales, soit 50% de la somme déterminée, à des appels de fonds pour permettre l'engagement et assurer le règlement des dépenses de réalisation des programmes ou tranches de programmes, engagés conformément aux décisions collectives et compte tenu, d'une part, du produit des ventes et, d'autre part, des divers crédits et prêts dont la société pourra bénéficier.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance qui en fixe le montant et les met en recouvrement, en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

Les versements supplémentaires visés ci-dessus sont indisponibles pour l'associé qui les a opérés aussi longtemps que la société n'est pas en mesure de procéder à leur remboursement total ou partiel, c'est-à-dire qu'elle ne dispose pas de la trésorerie pour ce

faire et que l'utilisation de cette trésorerie n'est pas susceptible de mettre en péril la poursuite de l'activité de la société pour l'opération considérée.

Les remboursements sont effectués sur une base égalitaire et, le cas échéant, des non-réponses aux appels.

Les crédits associés dans les livres sociaux, correspondant aux versements opérés par eux sur l'appel de la gérance sont, jusqu'à leur remboursement indissociables des parts sociales des associés.

Ils ne peuvent être cédés ou transmis qu'avec les parts sociales correspondantes. Corrélativement, les parts sociales ne peuvent être cédées ou transmises qu'avec les crédits susvisés.

Le tout sous peine d'inopposabilité à la société des cessions ou transmission des crédits ou des parts sociales opérées séparément. En outre, chaque associé pourra consentir des prêts à la société.

ARTICLE 10 - Parts sociales

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

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

ARTICLE 11 - Cession de parts sociales

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés ainsi qu'à l'égard de leurs entités affiliés au sens de l'article L 233-3 du Code du Commerce.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant l'identification et les coordonnées du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les quinze (15) jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article «Assemblée générale extraordinaire» ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, 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, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

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

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

ARTICLE 12 - Responsabilité des associés

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus indéfiniment du passif social 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 ladite Société et restée infructueuse.

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

ARTICLE 13 - Retrait d'un associé – Dissolution anticipée de la Société

Le retrait total ou partiel d'un associé emportera dissolution anticipée de la Société.

Les conséquences de cette dissolution anticipée sont définies ci-après.

ARTICLE 14 – Gouvernance

La Gouvernance de la Société est assurée par le Gérant de la Société, ainsi que par un Comité d'engagement, dans les conditions ci-après définies.

14-1 - Gérance

1.

La Société est gérée et administrée par un Gérant choisi parmi les associés.

Il est nommé par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 20 «Assemblée générale ordinaire».

Le Gérant est tenu de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Le Gérant a la signature sociale, donnée par les mots «Pour la Société - Le Gérant», suivis de la signature du Gérant.

Elles cessent par ailleurs en cas de dissolution, disparition de la personnalité morale, scission, absorption. En outre, elles prennent fin en tout état de cause, par la perte de la qualité d'associé de la société de celui qui a proposé sa désignation en qualité de gérant.

Le Gérant est révocable par une décision des associés statuant dans les conditions requises pour les assemblées générale ordinaires.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du nouveau Gérant est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

2.

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour assurer la gestion des biens et des affaires de la Société, pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux, y compris pour ester en justice.

Toutefois, dans les rapports avec les associés, la Gérance ne peut exercer les attributions dévolues au Comité d'engagement relatives à la réalisation de l'objet social de la société (article 14.2.3.1).

A cet égard, la gérance est toutefois chargée de mettre en œuvre les décisions prises par le Comité d'engagement, d'exécuter ses décisions, de signer tous documents et actes de quelque nature qu'ils soient, qui auront été préalablement acceptés et validés par le Comité d'engagement.

Dans ce cadre, elle peut également déléguer son pouvoir à tout tiers, au moyen d'un pouvoir spécial, donné pour un ou plusieurs objets déterminés.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'administration et le fonctionnement de la société, la gérance ne peut, sans avoir obtenu l'autorisation du Comité d'engagement, effectuer les opérations suivantes :

- (i) approbation du budget annuel, du plan de financement annuel, du budget annuel des investissements sur la base du prévisionnel ;

- (ii) souscription de dettes financières non prévue au budget annuel dont le montant unitaire serait supérieur à 10.000 €;
- (iii) toute décision impliquant, immédiatement ou à terme, en une ou plusieurs fois, des dépenses à la charge de la société, non prévues au budget annuel dont le montant unitaire serait supérieur à 10.000€;
- (iv) tout projet de fusion, scission, cession, apport, augmentation ou réduction du capital social et plus généralement toute restructuration juridique ;
- (v) la création d'une nouvelle activité, ou la modification substantielle du périmètre ou des activités et le transfert du siège social ;
- (vi) l'arrêté des comptes de fin d'exercice, proposition d'affectation des résultats et tout changement significatif de principes et/ou méthodes comptables ;
- (vii) la délivrance de cautions, avals ou garanties, hypothèques ou nantissements à donner par la société.
- (viii) Les décisions à prendre pour la gestion des invendus.

En cas d'urgence et dans l'intérêt social, la gérance pourra effectuer l'une des opérations visées au présent article sous réserve de l'accord d'un des membres désignés à cet effet par le Comité d'engagement.

La société Pierres et Territoires est nommée premier gérant, sans limitation de durée.

14-2 Comité d'engagement

14-2-1 Composition

Il est créé un Comité d'engagement, composé de deux représentants de chacun des associés de la société, librement désignés par eux, dont obligatoirement le représentant légal de l'associé désigné gérant de la société.

La personne morale éventuellement membre du Comité d'engagement est représentée par son représentant légal, sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment au cours de son mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter.

Les membres du Comité d'engagement auront toujours la possibilité de déléguer ponctuellement leur fonction pour tel sujet considéré, avec l'accord de leur associé de tutelle.

Les membres du Comité d'engagement sont renouvelés et remplacés par décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Les membres du Comité d'engagement sont toujours rééligibles.

La durée du mandat des membres du Comité d'engagement est fixée à une année prenant fin à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat . Le mandat est reconduit tacitement, en l'absence de décision contraire.

Les fonctions de membre du Comité d'engagement prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration du mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire. En outre, elles prennent fin en tout état de cause, par la perte de la qualité de membre de la société de celui qui a désigné ce membre.

Les membres du Comité d'engagement peuvent démissionner de leur mandat sous réserve de respecter un préavis d'un mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du démissionnaire.

Un membre du Comité d'engagement peut être révoqué par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

En cas de vacance d'un ou plusieurs sièges de membres, le Comité d'engagement peut, entre deux consultations de la collectivité des associés, procéder à des nominations à titre provisoire par voie de cooptation, sous réserve de ratification par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires. Le membre du Comité d'engagement nommé en remplacement d'un autre exerce ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du Comité d'engagement pourront, le cas échéant, cumuler leurs fonctions avec un contrat de travail effectif. Le contrat de travail pourra être préexistant à l'acquisition de la qualité de membre du Comité d'engagement.

14-2-2 Réunions et adoption des décisions

Le Comité d'engagement se réunit :

- Dès lors qu'il y a lieu de statuer sur la réalisation d'une opération visée par l'objet social de la société ;

- Plus généralement, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige ;
- Et, en tout état de cause, au moins une fois par an.

Le Comité d'engagement se réunit sur la convocation de n'importe lequel de ses membres faite par tous moyens écrits, au moins huit jours à l'avance, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Il peut délibérer par consultation, par correspondance ou par téléconférence téléphonique ou audiovisuelle.

Le Comité d'engagement ne délibère valablement que si tous ses membres sont présents ou représentés. Au moins 3/4 des membres du Comité doivent toutefois être présents.

Les décisions sont prises à l'unanimité des membres du Comité d'engagement. Chaque membre du Comité d'engagement dispose d'une voix, quel que soit le nombre de parts sociales dont son associé de tutelle est propriétaire.

Tout membre du Comité d'engagement peut donner, par lettre ou tout autre moyen de télécommunication, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du comité.

Les membres du Comité d'engagement ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Comité, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Comité d'engagement participant à la séance du Comité tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Les délibérations du Comité d'engagement sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par au moins 3/4 des membres du Comité d'engagement.

14-2-3 Attributions

Le Comité d'engagement dispose de deux catégories d'attributions. Il dispose tout d'abord d'attributions directement liées à la réalisation de l'objet social de la société **(1)**, il dispose ensuite d'attributions plus générales, liées à l'administration et au fonctionnement de la société **(2)**.

1. Attributions liées à la réalisation de l'objet social de la société

Le Comité d'engagement délibère sur tout projet poursuivi par la société et entrant dans son objet social.

Il a ainsi notamment pour objet d'examiner et d'approuver les conditions nécessaires à l'engagement et à la réalisation des opérations visées dans son objet social, de vérifier l'éligibilité des acquéreurs aux opérations poursuivies par la société, de décider la réalisation de telles opérations ainsi que leurs modalités d'exécution.

A cet effet, il peut décider d'engager toutes dépenses d'études, d'examiner tous contrats et toutes demandes d'autorisation d'urbanisme, d'initier les procédures contentieuses qui s'imposent ou de favoriser la défense en cas de recours judiciaires, de rédiger tous documents utiles à la réalisation de l'objet de la société et, plus généralement, de procéder à tout acte utile de gestion.

Dans le cadre de la réalisation des opérations de construction ou d'acquisition poursuivies par la société, le Comité d'engagement devra plus précisément délibérer dans les conditions suivantes :

a) Dossier d'agrément initial

Un dossier d'agrément initial devra tout d'abord être présenté en Comité d'engagement par l'un quelconque de ses membres, qui devra comporter les informations suivantes :

- Une présentation du projet (situation du terrain, urbanisme, conditions de vente du terrain, identité du vendeur, premières esquisses, plans, etc.),
- Un budget du projet comportant les subventions possibles et une simulation prévisionnelle de trésorerie,
- Un échéancier prévisionnel du déroulement de l'opération,
- Une estimation détaillée des dépenses à engager au titre de l'agrément initial,
- Une étude de marché, de la situation concurrentielle comportant l'avis du (ou des) responsable commercial.

La validation de ce dossier d'agrément initial par le Comité d'engagement permettra :

- D'engager les dépenses d'études jusqu'au à l'obtention d'un permis de construire conformément à un budget approuvé,
- De signer un avant contrat (promesse - compromis) sur le ou les terrains, assorti des conditions suspensives d'usage (obtention des autorisations administratives purgées de tout recours, pollutions, etc.) et prévoyant une faculté de substitution au profit de l'acquéreur,
- De déposer les demandes d'autorisation administratives de construire.

b) Lancement de la commercialisation

Préalablement au lancement de la commercialisation des constructions, le Comité d'engagement devra se prononcer sur les modalités de celle-ci sur la base des informations suivantes qui devront lui être communiquées :

- La grille de réservation par typologie de logement,
- Les plans de vente,
- L'échéancier prévisionnel de vente,
- Le bilan prévisionnel de l'opération à ce stade de l'opération,
- La stratégie de commercialisation,
- Une estimation détaillée des dépenses engagées

c) Mise au point des marchés

En parallèle de la réalisation des opérations de commercialisation, le Comité d'engagement délibèrera également et devra se prononcer quant à l'engagement des dépenses nécessaires à la mise au point du projet, jusqu'à la signature des marchés.

A cet effet, des dossiers prévisionnels de dépenses seront présentés au Comité d'engagement.

d) Agrément définitif

Dès lors que l'ensemble des conditions préalables requises en vue de la réalisation d'une opération entrant dans l'objet social de la société auront été remplies, et que le taux de pré-commercialisation qui aura été arrêté pour chaque opération aura été atteint, le Comité d'engagement devra délibérer sur la base d'un dossier d'agrément définitif qui devra comporter les informations suivantes :

- Les éléments et informations actualisés qui figuraient d'ores et déjà dans le dossier d'agrément initial,
- Tout élément permettant de confirmer la levée des conditions suspensives,
- Le planning de réalisation de l'opération,
- La copie de l'arrêté du permis de construire (et de tous les arrêtés d'autorisation nécessaires à la réalisation de l'opération) et des attestations de non-recours,
- Le résultat de (des) appel d'offres validant le coût technique de l'opération,
- Le dossier de garanties nécessaires à la réalisation de l'opération (GFA, DO/CNR, RC, ...),
- Les réservations nettes,
- L'état des dépenses engagées,
- Le budget actualisé de l'opération ainsi que le plan de trésorerie s'y rapportant,
- La grille de réservation par typologie.

La validation de ce dossier d'agrément définitif par le Comité d'engagement permettra :

- De procéder à l'acquisition du foncier,
- La passation des actes de vente notariés,
- Le démarrage des travaux (signature des marchés et des ordres de service).

- 2. Attributions liées à l'administration et au fonctionnement de la société

Par ailleurs, le Comité d'engagement donne son autorisation dans les cas visés ci-dessus (14-1-2).

Ainsi, il sera consulté préalablement au titre de l'ensemble des décisions listées (cf clause 14-1-2), pour lesquelles il émettra une autorisation préalable.

ARTICLE 15 – Absence de rémunération de gouvernance

Le gérant et chaque membre du comité d'engagement ne seront pas rémunérés pour leur fonction.

ARTICLE 16 - Décisions collectives des associés

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

ARTICLE 17 - Droit d'information des associés

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

La clôture de l'exercice comptable s'opère au 31 décembre de chaque année.

Un rapport sera diffusé par la gérance aux associés à titre informatif, dans les suites de cette clôture.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit encore tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Par ailleurs, la société devra adresser à chaque associé, par tous moyens de communication écrit et selon la périodicité définie ci-après, les informations suivantes :

- Mensuellement : un suivi de la commercialisation des opérations portées par la société ;
- Trimestriellement :
 - ✓ Un suivi du budget des opérations portées par la société,
 - ✓ Un suivi de la trésorerie des opérations portées par la société,
 - ✓ Un suivi de l'échéancier prévisionnel de réalisation des opérations portées par la société.
- A l'arrêté définitif des comptes de telle opération considérée : le bilan définitif de l'opération.

ARTICLE 18 - Assemblées générales

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 10% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée ou par e-mail adressé à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. L'assemblée se réunit sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir.

L'assemblée générale est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

ARTICLE 19 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 20 - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace le Gérant ainsi que les membres du comité d'engagement ou renouvelle leurs mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus des deux tiers du capital.

ARTICLE 21 - Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.
- la modification du siège social.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant- *les deux tiers*- au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 22 – Ordre du jour et procès verbal des assemblées

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances lors d'une assemblée réunie en la forme ordinaire, révoquer le gérant et procéder à son remplacement.

L'ordre du jour ne peut pas être modifié sur la deuxième convocation.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial. Ce registre est tenu au siège social, côté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du tribunal du commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou par un adjoint de la commune du siège de la société.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité et paraphés dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphés. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuille est interdite.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre d'associés présents et représentés ainsi que le nombre de parts sociales leur appartenant, les documents et rapports présentés à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, le résultat des votes et un résumé des débats.

Le procès-verbal est établi et signé par le gérant et, s'il y a lieu, par le Président.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés conformes par le seul gérant.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

ARTICLE 23 - Exercice social

L'exercice social est clôturé le 31 décembre de chaque année

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2018.

ARTICLE 24 - Comptes sociaux

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 25 - Commissaire aux comptes

L'éventuel Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - Affectation et répartition des bénéfices-pertes

1. Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2. Les sommes distribuées, les bénéfices comme les pertes s'il en existe, ne sont pas réparties entre les deux associés au prorata de leurs droits de vote, mais en deux parts égales soit ½ du bénéfice attribué à chacun des associés.

Cette répartition du bénéfice sera approuvée lors de chaque assemblée générale d'approbation des comptes par décision prise à l'unanimité des droits de vote. Cette clause de répartition conventionnelle peut être modifiée par décision des Associés à l'unanimité des droits de vote.

Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de mettre le bénéfice en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

3. La quote-part de résultat bénéficiaire ou déficitaire est affectée de plein droit aux associés, sous condition résolutoire d'approbation des comptes et l'affectation des résultats par l'assemblée générale des associés, avec effet à la date de clôture de l'exercice.

ARTICLE 27 - Liquidation de la Société

La Société ne sera pas dissoute par le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'un ou de plusieurs associés, lesquels cesseront de faire partie de cette Société.

La Société continuera entre les autres associés et les associés exclus ne pourront prétendre qu'au remboursement de la valeur de leurs parts déterminée à dire d'expert suivant la procédure définie à l'article 1843-4 du code civil.

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

- Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 28 – Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 29 - Jouissance de la personnalité morale

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 30 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à *STRASBOURG*,
le xxxxxxxx.

UN pour l'enregistrement,
DEUX pour le dépôt au Greffe du tribunal d'instance de Strasbourg
et DEUX pour la Société (un pour chaque associé).

PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE ALSACE SAS
M. Christophe GLOCK

OPUS 67
M. Nabil BENNACER

Annexes : -listes des actes repris

