



Ville de Vaujours

CERTIFICAT TACITE AU TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Service Urbanisme - DB/ST/TD/NB/PH

Demande déposée le 07/01/2021		N° PC 093 074 18C0002 / T01
Par :	SCCV TY'PO –	
Représenté par :	MONSIEUR	Surface de plancher créée : 7508 m ²
Demeurant à :	3 RUE DE SARRELOUIS – 67000 STRASBOURG	Nb de logements : 115 Nb de bâtiments : 4+ 6 maisons Individuelles accolées
Pour :	TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE.	Destination : HABITATION +COMMERCE ET EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF
Sur un terrain sis à	8 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE- 2 VILLE DE LA RESIDENCE ET RUE LOUIS DUMAS – 93410 VAUJOURS	
Cadastré:	A 2383-2442-2445-2446-2447-2448-2449-2450 et 8	

ARRETE MUNICIPAL DE NON-OPPOSITION N°21/110

Le Maire de la commune de Vaujours certifie que la SCCV TY'PO est titulaire d'une autorisation tacite au transfert du permis de construire enregistré sous le numéro PC 093 074 18 C002 T01 pour le projet ci-dessus référencé depuis le 07 avril 2021.

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du Code de l'Urbanisme.

Vaujours, le 25 juin 2021



Le Maire,


DOMINIQUE BAILLY

Vice-Président de Grand Paris –Grand Est

OBSERVATIONS :

Le pétitionnaire est informé qu'il devra s'acquitter de la Taxe d'Aménagement (TA) dont le montant lui sera notifié ultérieurement. La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L424-7 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission.

Accusé de réception en préfecture
093-269300372-20210706-21-110-A1
Date de télétransmission : 06/07/2021
Date de réception préfecture : 06/07/2021



Demande de Transfert de permis délivré en cours de validité



N° 13412*07

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

Vous souhaitez transférer tout ou partie d'un permis en cours de validité délivré à une autre personne.

Un permis est valable trois ans à compter de sa délivrance. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA **PC 093 074 18C 0002 T 01** N° de dossier N° modif.

La présente demande est déposée à la mairie de **MAIRIE DE VAUJOURS SEINE SAINT-DENIS**

le **07 07 2021** Cachet de la mairie et signature du receveur

N°

1 - Désignation du permis

Autorisation accordée :

Permis de construire

Permis d'aménager

N° permis : 0 9 3 0 7 4 1 8 C 0 0 0 2 T

Date de délivrance du permis : 1 6 0 7 2 0 1 8

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire de l'autorisation transférée et le redevable des taxes d'urbanisme, éventuellement solidairement du précédent demandeur.

Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2^{ème}, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs»
Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Date et lieu de naissance

Date : _____ Commune : _____

Département : _____ Pays : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : TYPO Raison sociale : SCCV

N° SIRET : 8 9 2 3 5 5 9 4 2 0 0 0 1 2 Type de société (SA, SCI,...) : SCI

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 3 Voie : Rue de Sarrelouis

Lieu-dit : _____ Localité : STRASBOURG

Code postal : 6 7 0 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____ Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@.....

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Accusé de réception en préfecture
093-269300372-20210706-21-110-A1
Date de télétransmission : 06/07/2021
Date de réception préfecture : 06/07/2021

4 - Nature du transfertLe transfert de l'autorisation est : total partiel

Courte description de la (ou des) partie(s) transférée(s) :

5- Accord du (ou des) titulaire(s) du permis

Titulaire(s) de l'autorisation initiale :

je soussigné(e),

Nom(s) et prénom(s) EDIFIPIERRE ILE DE FRANCE SAS représenté par

autorise

Nom(s) et prénom(s) SCCV TY'POà demander le transfert de l'autorisation N° PC 09307418C0002À : STRASBOURGLe : 05.01.2021

Signature du (ou des) titulaire(s) de l'autorisation initiale :

6 - Engagement du (ou des) demandeursJ'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.²

Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le Code de l'urbanisme.

A : STRASBOURGLe : 05.01.2021

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

² Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Accusé de réception en préfecture
093-269300372-20210706-21-110-AI
Date de télétransmission : 06/07/2021
Date de réception préfecture : 06/07/2021



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 24 décembre 2020

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 892 355 942 R.C.S. Strasbourg
Date d'immatriculation 24/12/2020
Dénomination ou raison sociale **TY'PO**
Forme juridique Société civile immobilière de construction vente
Capital social 1 000,00 Euros
Adresse du siège 3 rue de Sarrelouis 67000 Strasbourg
Durée de la personne morale Jusqu'au 23/12/2030

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Associé indéfiniment responsable

Dénomination FME
Forme juridique Société par actions simplifiée à associé unique
Adresse 3 rue de Sarrelouis 67000 Strasbourg
Immatriculation au RCS, numéro 482 945 011 RCS Strasbourg

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Dénomination EDIFIPIERRE ILE DE FRANCE
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse 3 rue de Sarrelouis 67000 Strasbourg
Immatriculation au RCS, numéro 828 266 205 RCS Strasbourg

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 3 rue de Sarrelouis 67000 Strasbourg
Activité(s) exercée(s) Acquisition de terrain construction sur le terrain de tous immeubles collectifs ou autres vente en totalité ou par lots location opérations financières se rapportant au programme
Date de commencement d'activité 16/11/2020
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

TY'PO

Société civile immobilière de construction vente
Au capital de 1 000 euros

Siège social : 3 Rue de Sarrelouis
67000 STRASBOURG

RCS STRASBOURG

CONSTITUTION

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
STRASBOURG

Le 18/11/2020 Dossier 2020 00059490, référence 6704P61 2020 A 08026

Enregistrement : 0 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Zero Euro

Montant reçu : Zero Euro

Le Contrôleur des finances publiques

Direction
des Finances Publiques

STATUTS

Entre les soussignées :

1°) La société dénommée « FME », société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 1.000.000.- €, dont le siège social est sis à STRASBOURG (67000) - 3 rue de Sarrelouis, immatriculée sous le numéro 482 945 011 RCS STRASBOURG.

Représentée aux présentes par son Président, Monsieur _____, demeurant professionnellement à STRASBOURG (67000) -3 Rue de Sarrelouis, né à _____, dûment habilité à cet effet.

2°) La société dénommée « EDIFIPIERRE ILE DE FRANCE », société par actions simplifiée, au capital de 70.000 -€, dont le siège social est sis à STRASBOURG (67000) - 3 rue de Sarrelouis, immatriculée sous le numéro 828 266 205 RCS STRASBOURG.

Représentée aux présentes par son Président, la société FME, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 1.000.000.-€, dont le siège social est sis à STRASBOURG (67000) - 3 rue de Sarrelouis, immatriculée sous le numéro 482 945 011, représentée par Monsieur _____, demeurant professionnellement à STRASBOURG (67000) - 3 Rue de Sarrelouis, _____, dûment habilité à cet effet.

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

INFORMATIONS PRELIMINAIRES

Préalablement aux statuts objet des présentes et pour en faciliter la compréhension, il est exposé ce qui suit :

Sur les personnes

Capacité

Les parties aux présentes déclarent qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre contractuel, légal, administratif ou judiciaire à la conclusion du présent acte par suite d'interdiction, d'état de cessation de paiement, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle des biens ou pour toute autre raison.

Entrée en vigueur : jouissance de la personnalité morale

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Les statuts n'entreront en vigueur qu'après cette date.

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

Sur les actes accomplis pour le compte de la société en formation

Est demeuré annexé aux présents statuts, l'état des actes accomplis antérieurement pour le compte de la société en formation avec l'indication, pour chacun de ces actes, des engagements qui en résulteraient pour le compte de la société. La signature des présentes vaudra reprise par la société de ces engagements qui seront alors réputés avoir été souscrits par elle dès l'origine, et ce, dès qu'elle aura été régulièrement immatriculée.

TITRE I. FORME-OBJET-DENOMINATION-SIEGE-DUREE

ARTICLE 1. FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile de construction vente régie par les articles 1832 et suivants du Code civil et par les articles L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 6 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition de tous biens immobiliers et notamment d'un terrain sis à VAUJOURS (93410), Avenue du Général De Gaulle - Rue Louis DUMAS, ainsi que tous biens immobiliers contigus ou annexes et de tous biens immobiliers contigus ou annexes et de tous droits susceptibles de constituer des accessoires auxdits biens ;
- La construction sur les terrains dont la société sera propriétaire de tous immeubles collectifs ou autres ;
- La division du ou des immeubles collectifs en appartements, emplacements et locaux sous le régime de la copropriété ;
- La vente desdits immeubles, en totalité ou par lots, soit après achèvement des constructions, soit en l'état futur d'achèvement des constructions ou à terme, dans les conditions fixées par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ;
- Accessoirement la location totale ou partielle des immeubles ;
- L'obtention de toute ouverture de crédit et facilités de caisse, avec ou sans garantie d'hypothèque ;

- Et, généralement, toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société soient compatibles avec les dispositions du premier titre de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971, notamment toutes les opérations facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils sont débiteurs en raison de l'exécution des travaux de construction ou autre et ce par voie de caution hypothécaire.

Par application de ce dernier texte, l'immeuble social ne pourra être attribué, en toute ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés en contrepartie de leurs apports.

ARTICLE 3. DENOMINATION

La dénomination de la société est : « **TY'PO** ».

ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 3 Rue de Sarrelouis, 67000 STRASBOURG.

Le siège social pourra être transféré en tout autre lieu de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5. DUREE

La durée est de DIX (10) années 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. A 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 collectivité des associés peut, par décision extraordinaire, proroger la société une ou plusieurs fois.

La dissolution résulte de la survenance des évènements suivants : fin des travaux de construction de l'immeuble et sa commercialisation et 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 règlement judiciaire, liquidation judiciaire, déconfiture, décès, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé, ni par la cessation des fonctions d'un ou de plusieurs gérant.

TITRE II. APPORTS-CAPITAL SOCIAL.-PARTS SOCIALES

ARTICLE 6. APPORTS

Les apports faits par les associés sont les suivants :

APPORTS EN NUMERAIRE

* La Société

.....

* La Société

.....

TOTAL des apports en numéraire.....

Laquelle somme sera versée ainsi que les apporteurs s'y obligent, dans la caisse sociale, sur première demande de la gérance.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme totale de livisé en parts
sociales de chacune, numérotées de attribuées aux associés en
proportion de leurs apports, savoir :

* La Société

à concurrence de

.....

* La Société

à concurrence de

.....

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social

Les parts en numéraires sont intégralement libérées à la souscription.

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision extraordinaire de la collectivité des associés et suivant tout mode approprié.

ARTICLE 8. APPELS DE FONDS NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

I. Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution des contrats de vente à terme ou en état futur d'achèvement déjà conclus.

Il en est de même pour les appels de fonds indispensables à l'achèvement des 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 ne sera possible que si l'ensemble du programme est achevé.

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.

Tout associé peut effectuer des avances en comptes courant en vue de la réalisation de l'objet social.

II. Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique suivant la procédure définie par la loi et les règlements en vigueur.

III. La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. La société est seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

IV. 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 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.

ARTICLE 9. PARTS SOCIALES – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

I. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation et elle oblige à la contribution aux pertes.

II. Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie, certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

III. Il est tenu au siège social un registre coté et paraphé par le ou l'un des gérants en fonction à la date d'ouverture de ce registre qui contient les noms, prénoms et domicile des associés d'origine, s'il s'agit de personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur

raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

IV. Chaque part est indivise à l'égard de la société. Les propriétaires 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 choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

V. L'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire à l'égard de la société notamment pour toutes les décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, le nu-proprétaire assistant néanmoins aux assemblées générales extraordinaires avec voix simplement consultative.

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

VII. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs apports dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

ARTICLE 10. PARTS SOCIALES-AGREMENT DES CESSIONS

I. Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs, même par un associé à un autre associé ou par un associé à ses ayants-droits, ascendants ou à des descendants, qu'avec l'agrément de la collectivité des associés statuant sous forme de décision extraordinaire.

II. Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des co-associés avec demande d'agrément de futur cessionnaire.

Dans les quinze jours de cette notification, les associés doivent être consultés dans les formes ci-après prévues pour les consultations d'associés. La gérance porte immédiatement le résultat de cette consultation à la connaissance de l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

III. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans les trois mois de l'autorisation, à défaut de quoi, le cédant est réputé avoir renoncé à son projet.

IV. En cas de refus d'agrément, tous les associés en sont avertis dans le délai de quinze jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs, étant entendu que, s'ils sont plusieurs, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification à la société du projet de cession.

Le cas échéant, la société peut, soit acquérir elle-même tout ou fraction des parts concernées, soit les faire acquérir par un tiers qu'elle désigne, sauf s'il y a lieu, à le faire agréer par les associés.

Le nom du ou des candidats acquéreurs, associés, tiers ou la société elle-même ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'accord sur le prix offert, il y a recours à l'expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les frais et émoluments d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six 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, décision que le cédant peut rendre caduque en notifiant à la société dans le mois de son intervention sa renonciation à la cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

V. Sauf convention contraire, le prix de cession est payable comptant à la signature de l'acte de cession.

VI. Sont concernées par les dispositions ci-dessus, toutes opérations quelconques ayant pour but ou pour résultat le transfert entre les personnes physiques ou morales existantes, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales et notamment par voie de cession, donation, apport, fusion et échange.

VII. Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la société, qu'aux autres associés. Dans le délai d'un mois, les associés, par décision collective extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et aux présents statuts.

Si la vente a lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. A défaut, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

VIII. Les associés peuvent encore donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales dans les conditions prévues au paragraphe II ci-dessus. Ce consentement emporte agrément des cessionnaires en cas de réalisation forcée à la condition que les dispositions du paragraphe VII ci-dessus aient été respectées. Nonobstant cet agrément réputé acquis, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée également ci-dessus sous paragraphe VII.

ARTICLE 11. PARTS SOCIALES – CONSTATATION DES CESSIONS

La cession des parts sociales s'opère par acte notarié ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la société par transfert sur les registres de la société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre dans les cas et conditions prévues à l'article 1595 du Code civil, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant date certaine autrement que par le décès du cédant.

ARTICLE 12. RETRAIT – DISSOLUTION OU DECES D'UN ASSOCIE

RETRAIT D'UN ASSOCIE

Un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la collectivité des associés donnée par décision extraordinaire ou par décision du président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et autorisant le retrait pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés six mois au moins avant sa date de prise d'effet.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9 du Code civil (3^{ème} alinéa), l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixés, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

TRANSMISSION PAR DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

En cas de dissolution d'un associé personne morale, la société continue de plein droit avec ses ayants-droit, sans qu'aucune procédure d'agrément soit applicable.

TRANSMISSION PAR DECES

La société a été constituée uniquement par des associés personnes morales, toutefois dans l'hypothèse où la société comprendrait un ou plusieurs associés personnes physiques, il est convenu qu'en cas de décès d'un associé personne physique, la société continue entre les associés survivants et les ayants-droit et héritiers de l'associé décédé et éventuellement son conjoint commun en biens.

Toutefois, les associés survivants, statuant à l'unanimité, ont la faculté de procéder au rachat de la totalité de parts sociales de l'associé décédé.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès. Dans les quinze jours qui suivent la production de cette justification, la gérance adresse aux associés survivants une lettre recommandée avec demande d'avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers, ayants-droit et conjoint, et rappelant le nombre de parts dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il rejette la continuation de la société avec les héritiers, ayants-droit et conjoint de l'associé décédé.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation aux héritiers, ayants-droit et conjoint, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si cette continuation est rejetée, il est procédé aux rachats des parts de l'associé décédé dans les conditions et les modalités déterminées ci-dessus à l'article 10 en cas de refus d'agrément d'une cession de parts.

TITRE III. GERANCE

ARTICLE 13. NOMINATION

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux. Le ou les gérants seront nommés par décision extraordinaire des associés.

La société est représentée par son Président, la société elle-même représentée par son Président, Monsieur [nom] présent et acceptant, est nommée en qualité de premier gérant.

ARTICLE 14. DUREE

Le gérant est nommé pour une durée illimitée.

Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire, la faillite, la déconfiture, la révocation ou la démission mettent fin aux fonctions du gérant.

Les gérants peuvent, au cours de leur mandat, être révoqués ad nutum et sans motif, par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

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

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions auront cessé. Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par l'associé le plus diligent.

En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le tribunal peut, à la demande de tout intéressé prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le gérant doit consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

La nomination ou la cessation des fonctions de gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

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 de gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Le gérant qui cesse ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de ses fonctions.

ARTICLE 15. POUVOIRS

I. Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

II. Dans les rapports entre les associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

III. La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention « pour la société » suivie de la dénomination sociale.

IV. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Toutefois, pour les actes de disposition (achat, vente, emprunt ou remise en gage des biens sociaux), les co-gérants devront obligatoirement agir conjointement.

ARTICLE 16. RESPONSABILITE

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

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

ARTICLE 17. REMUNERATION

La gérance a droit, en contrepartie de ses fonctions, à une rémunération fixée par une décision ordinaire de la collectivité des associés et a, en outre, droit au remboursement des frais exposés dans l'accomplissement de ses fonctions.

ARTICLE 18. COMMISSAIRE-VERIFICATEUR

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

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

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

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

ARTICLE 19. RAPPORTS AVEC LES ASSOCIES

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 la gérance devra répondre par écrit, dans le délai d'un mois.

La gérance doit, au moins une fois par an, 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.

TITRE IV. DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 20. DECISIONS ORDINAIRES

I. Toutes les décisions collectives des associés sont prises par décision ordinaire, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par la loi ou les présents statuts.

Elles ont notamment pour objet d'approuver, redresser ou rejeter les comptes, décider de l'affectation ou de la répartition des bénéfices.

II. Les décisions ordinaires ne sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant au moins la moitié du capital social.

ARTICLE 21. DECISIONS EXTRAORDINAIRES

I. Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle forme.

II. Sauf dispositions contraires des présents statuts, les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par des associés représentant au moins trois quarts (3/4) du capital social.

III. En cas de vente forcée des droits sociaux du ou des associés dans le cas des dispositions de l'article 8-III des présents statuts, seront appliquées les conditions de quorum et de majorité précisées dans ledit article.

ARTICLE 22. MODE DE CONSULTATION

I. Les décisions collectives résultent de votes formulés par écrit ou émis en assemblée générale.

Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Elles sont prises à la demande de la gérance. Elles peuvent encore être prises à la demande d'un ou de plusieurs associés représentant plus du quart du capital social, à défaut par la gérance de consulter les associés trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, ou encore par l'associé le plus diligent dans le cas de vacance de la gérance prévue à l'article 14 des présents statuts.

Enfin tout associé, après avoir vainement sollicité de la gérance la consultation des associés, comme encore après cessation de fonction du dernier gérant, peut demander par voie de requête au président du Tribunal de Grande Instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de procéder à cette consultation. L'ordonnance désignant le mandataire fixe également l'objet de la consultation.

II. Les décisions collectives peuvent résulter d'un vote formulé par écrit ; dans ce cas 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'elles « adoptée » ou « rejetée ».

A 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.

III. Les décisions des associés peuvent aussi être prises en assemblées générales ; dans ce cas, l'assemblée générale est convoquée par la gérance ou par toute personne habilitée à procéder à la consultation.

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

La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées avant l'envoi des lettres de convocation par un ou plusieurs associés, quelle que soit la portion du capital qu'ils représentent.

Le délai de convocation est de quinze jours francs.

L'assemblée générale se réunit au siège social ou en tout autre endroit du département du siège social indiqué dans l'avis de convocation.

Elle est présidée par le ou l'un des gérants. A défaut, l'assemblée élit son président.

Le président de l'assemblée désigne un secrétaire choisi ou non parmi les associés.

Il est établi une feuille de présence indiquant les noms et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chaque associé. Cette feuille est émargée par les membres de l'assemblée en entrant en séance, puis certifiée exacte par le président et le secrétaire, et reste déposée au siège social.

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

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

ARTICLE 23. VOTE – EFFET DES DECISIONS

I. Tout associé peut participer au vote des décisions collectives, quel que soit le nombre de parts lui appartenant.

Chaque associé a un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède, sans limitation.

Le droit de vote par correspondance doit être exercé personnellement ; le droit de vote des décisions prises en assemblée générale ou constatées par un acte, ne peut être exercé par un mandataire, associé ou non, que si ce mandataire est muni d'un pouvoir spécial.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

II. Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même ceux dissidents ou incapables. Toutefois, aucune décision augmentant les engagements d'un associé ne peut être prise sans le consentement de celui-ci.

ARTICLE 24. PROCES-VERBAUX

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

Lorsque les associés sont consultés par correspondance, le procès-verbal est signé par la gérance ou la ou les personnes habilitées à procéder à la consultation.

Lorsque la décision est prise en assemblée, le procès-verbal est signé par le président de l'assemblée et le secrétaire. Le procès-verbal peut aussi être signé par tous les associés présents, auquel cas l'établissement et l'émargement d'une feuille de présence ne sont pas nécessaires.

En cas de consultation par un associé, un groupe d'associés ou un mandataire de justice et à défaut de présentation du registre par la gérance, le procès-verbal doit être établi sur feuillets séparés et notifié à la société.

Les copies et extraits des décisions à produire en justice ou ailleurs sont signés par le ou les gérants.

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

TITRE V. EXERCICE SOCIAL – COMPTES – BENEFICES

ARTICLE 25. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice prend fin le 31 décembre 2021.

ARTICLE 26. COMPTES

A la clôture de chaque exercice, il est établi un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un compte de résultats et un bilan.

Le rapport de la gérance sur la marche des affaires sociales pendant la durée de cet exercice, ainsi que le bilan et le compte de résultats de l'exercice, sont envoyés aux associés ensemble avec le texte des résolutions si les comptes sont approuvés par consultation écrite ou ensemble avec l'avis de convocation si les comptes sont soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

ARTICLE 27. AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES-PERTES

I. Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, ainsi que de tous amortissements de l'actif social et de toutes provisions pour risques.

II. Ces bénéfices peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve, ou reportés à nouveau, ou encore être répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

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

IV. Ces bénéfices ou pertes sont directement et automatiquement affectés aux associés à proportion de leur participation au capital, et ce, dès la date de la clôture des comptes annuels, sous réserve de l'absence d'opposition de la part des associés statuant lors l'assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes annuels.

TITRE VI. DISSOLUTION-LIQUIDATION

ARTICLE 28. DISSOLUTION ANTICIPEE

La gérance peut, si elle le juge utile, provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la société. Le même droit appartient à un associé ou groupe d'associés possédant le quart au moins du capital social.

ARTICLE 29. LIQUIDATION

I. A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés, par une décision extraordinaire, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs. Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance.

Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés par voie de justice.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

II. La collectivité des associés, régulièrement constituée, conserve pendant la liquidation le droit de prendre les décisions ordinaires et extraordinaires. Elle est consultée par le ou les liquidateurs, dans les mêmes formes et conditions que pendant la vie sociale ; les liquidateurs sont tenus de procéder à la consultation lorsqu'ils en sont requis par des associés représentant le quart au moins du capital social. Si les décisions sont prises en assemblées, celles-ci sont présidées par le ou l'un des liquidateurs, ou par la personne désignée par l'assemblée.

III. A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par la collectivité des associés, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser, même à l'amiable, tout l'actif de la société et d'éteindre son passif.

IV. Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 30. COMPETENCE

Toutes contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou, après sa dissolution, pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution ou à l'interprétation des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

TITRE VII. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 31. MANDAT

Les parties donnent, par les présentes, mandat indifféremment à la société
avec faculté de substitution dans tout ou partie de ses pouvoirs, à l'effet de prendre les engagements suivants pour le compte de la société, avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, à savoir :

- acquérir tous biens immobiliers et mobiliers pouvant entrer dans l'objet social, moyennant le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables, et notamment un terrain sis à VAUJOURS (93410), Avenue du Général De Gaulle – Rue Louis DUMAS, le mandataire ayant tous pouvoirs pour définir la désignation cadastrale exacte des biens dont il s'agit, et de déterminer toutes clauses et conditions de l'acte d'acquisition ;
- négocier et contracter tous emprunts nécessaires pour financer cette acquisition et les frais, et tous investissements ultérieurs, et ceci pour le temps, moyennant le taux d'intérêts et sous les charges et conditions que le mandataire déterminera ; à la sûreté des sommes empruntées, consentir toutes garanties hypothécaires et autres, à la charge des biens à acquérir, et de tous autres appartenant à la société ;
- réaliser ou faire réaliser dans l'immeuble social tous travaux de construction, d'entretien, d'aménagement, de rénovation ou d'agrandissement ; passer et signer avec tous architectes ou entreprises de son choix tous traités et marchés de travaux selon les charges et conditions que le mandataire avisera ;
- négocier et régulariser tout avant-contrat, notamment contrat de réservation portant sur tout ou partie des biens entrant dans l'objet social aux charges et conditions que le mandataire avisera ;
- réaliser toutes les opérations courantes (courrier, banque, administration, etc...) et conférer au profit de toutes personnes que le mandataire avisera, toutes procurations générales et spéciales pour ces opérations ;
- effectuer toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements.

L'immatriculation de la société vaudra reprise par elle de ces engagements.

ARTICLE 32. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société et portés en frais généraux dès la première année et, en tout cas, avant toute distribution de bénéfices.

FISCALITE

Fiscalité

Les associés n'entendent pas opter pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés.

Toutefois, les associés personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés seront taxés sur la quote part des bénéfices leur revenant selon les règles de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 238-bis-K-1 du Code Général des Impôts.

FORMALITES

Pouvoirs pour immatriculation et publicité

Tous pouvoirs sont donnés à EDIFIPIERRE ILE DE FRANCE ou à tout détenteur d'un original ou d'une copie des présentes pour procéder à l'immatriculation de la société et remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et par toutes dispositions réglementaires, ainsi que pour effectuer tous dépôts d'actes partout, où besoin sera et signer tous avis d'insertions légales, avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

Fait à

Le

En 6 exemplaires originaux

Bon pour acceptation des fondateurs de gérant

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Pour le compte de la société en formation dénommée :

Société civile immobilière de construction-vente

Au capital de

Avec siège à STRASBOURG (67000)- 3 Rue de Sarrelouis

Par Monsieur _____, ayant agi au nom et pour le compte de la société
avec siège à, 3 Rue de Sarrelouis, 67000 STRASBOURG :

- * Tractations en vue de l'acquisition de l'immeuble social
- * Démarches bancaires
- * Démarches diverses