

## **« SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU DOCTEUR KURZENNE »**

Société Anonyme de Construction au capital de 381 122 ,54 euros

Siège social :

12 rue du Docteur Kurzenne, 78350 Jouy en Josas (Yvelines)

R.C. VERSAILLES 64 B 375

Immatriculée au RCS VERSAILLES n° 649 803 756

Régie par la Loi du 24 juillet 1966 et par toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

## **STATUTS**

### **TITRE PREMIER**

### **TRANSFORMATION — OBJET — DENOMINATION — DUREE — SIEGE**

#### **ARTICLE PREMIER — TRANSFORMATION**

La Société Civile particulière dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERS DE CONSTRUCTION DE LA CHATAIGNERAIE", constituée aux termes d'un acte reçu par Me de RIDDER, Notaire à PARIS, le 26 avril 1964 et dont le capital social a été porté à 2.500.000 francs, ainsi qu'il résulte d'un acte dressé par Me de RIDDER, Notaire à Paris, 17 juillet 1964.

A été ensuite, par application de l'Article 22 des anciens statuts et en vertu d'un acte reçu par Me de RIDDER, Notaire à Paris, le 17 juillet 1964, transformée en Société Anonyme.

Elle est régie par la Loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, par toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur et par les présents statuts ainsi que par l'ensemble de la législation concernant la copropriété et les sociétés de construction, particulièrement par les Lois du 28 juin 1938, l'Article 50 de la Loi du 7 février 1953, par les décrets n° 54-1123 du 10 novembre 1954, n° 55-563 du 20 mai 1955, par la Loi 11° 63-254 du 15 mars 1963 et par tous textes modificatifs ou complémentaires.

Elle a été prolongée pour 99 ans en mai 1994, et a pris la dénomination de « Société Anonyme Immobilière du Docteur Kurzenne »

Cette Société se prévaut de toutes dispositions portant aménagements fiscaux prévus par les textes existants ou à prévoir par des textes ultérieurs.

Sous sa nouvelle forme, la Société continue d'exister entre les propriétaires des parts composant le capital social qui deviennent propriétaires des actions ci-après créées, et tous les futurs propriétaires tant desdites actions que de celles qui seraient créées ultérieurement à titre d'augmentation de capital.

#### **ARTICLE 2 — OBJET**

La Société continue d'avoir pour objet la gestion et l'entretien de l'ensemble immobilier, situé sur la commune de JOUY EN JOSAS (Yvelines) 12 Rue du Dr Kurzenne.

Et, généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant être utiles à sa réalisation, notamment l'obtention de toutes ouvertures de crédit ou de tous emprunts avec ou sans garantie hypothécaire ou autre.

La Société pourra également se porter caution hypothécaire des associés qui en feront la demande tant pour se libérer du montant nominal de leurs actions que pour faire face au paiement intégral du prix de cession de celles-ci, et hypothéquer à la sûreté des prêts les parts et portions divisées ou indivises de l'immeuble social auxquelles l'emprunteur aurait vocation.

Toutefois, lorsque l'emprunt est destiné, même partiellement, à financer un prix de cession, la caution hypothécaire ne pourra être valablement donnée que si les Prêteurs s'engagent à ne faire jouer leur garantie hypothécaire, le cas échéant, qu'après l'accomplissement de la déclaration d'achèvement prévue par la réglementation relative au permis de construire.

### **ARTICLE 3 — DENOMINATION**

MODIFIEE SUIVANT DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 12 MARS 1965.

La dénomination sociale est :

"SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU DOCTEUR KURZENNE"

Dans tous actes, factures, annonces, publications et autres documents imprimés ou photographies, émanant de la Société, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots, écrits lisiblement en toutes lettres "Société Anonyme de Construction" et de l'indication du capital social.

### **ARTICLE 4 — SIEGE SOCIAL**

Le siège de la Société reste fixé à JOUY EN JOSAS (Yvelines) 12, rue du Docteur Kurzenne.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Conseil d'Administration sous réserve de ratification de cette décision par la plus prochaine Assemblée Ordinaire des Actionnaires et partout ailleurs en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires.

### **ARTICLE 5 — DUREE**

A l'échéance initiale de trente années qui ont commencé le vingt-huit avril mil neuf cent soixante-quatre, la durée de la société a été prolongée pour 99 ans en mai 1994.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président Directeur Général devra provoquer la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Si cette décision n'a pas été provoquée, tout Actionnaire, après mise en demeure par lettre recommandée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Actionnaires et de provoquer de leur part une décision sur la question.

## **TITRE DEUXIEME CAPITAL SOCIAL — ACTIONS**

### **ARTICLE 6 — CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à 381 122,54 euros divisé en 250.000 actions de 1,524 euros chacune entièrement libérées en totalité par apports en numéraire.

### **ARTICLE 7 — AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital social peut être augmenté une ou plusieurs fois par la création d'actions ordinaires ou de priorité avec ou sans prime, soit en représentation d'apports en nature ou contre espèces, soit par voie d'incorporation de réserves au capital, soit généralement par tous moyens autorisés par la Loi.

Si l'augmentation de capital a lieu par l'émission d'actions avec prime, cette prime ne sera pas considérée comme un bénéfice répartisable au même titre que les bénéfices d'exploitation, elle constituera un versement supplémentaire en dehors du capital des actions et elle appartient exclusivement aux Actionnaires, sauf à recevoir l'affectation qui sera décidée par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Extraordinaire fixe les conditions de l'émission des actions nouvelles ou donne au Conseil tous pouvoirs pour les fixer.

Dans toute augmentation de capital faite par voie d'émission d'actions payables en numéraires, les propriétaires des actions antérieurement émises ont, ainsi que leurs cessionnaires, un droit de préférence pour la souscription de nouvelles actions. L'application des dispositions qui précèdent peut être écartée par l'Assemblée Générale Extraordinaire mais seulement dans les conditions prévues par la Loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, d'autre part, sur proposition du Conseil d'Administration, décider la réduction du capital social, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit sans toutefois porter atteinte à l'égalité des Actionnaires en se conformant aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, notamment à l'occasion de toute opération telle que réduction et augmentation de capital donnant droit à une action nouvelle contre remise de plusieurs anciennes, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la Société, les actionnaires ayant à faire leur affaire personnelle du groupement du nombre d'actions nécessaires.

## **ARTICLE 8 — LIBERATION DES ACTIONS**

Les actions à souscrire en numéraire sont libérées d'un quart au moment de leur souscription et le surplus en une ou plusieurs fois, au fur et à mesure des besoins de la Société, aux époques et dans les proportions fixées par le Conseil d'Administration, dans le délai maximum de cinq ans après que l'augmentation de capital est définitive.

Les appels de fonds seront portés à la connaissance des Actionnaires quinze jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, soit au moyen d'un avis inséré dans un journal d'annonces légales, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, envoyée aux actionnaires aux adresses figurant sur les registres de la Société.

Les titulaires de certificats d'actions non libérées, les cessionnaires intermédiaires et les souscripteurs sont tenus solidairement au paiement du non-versé sur les actions comprises dans un même groupe.

Tout souscripteur ou actionnaire qui a cédé son titre cesse, deux ans après la cession, d'être responsable des versements non encore appelés.

## **ARTICLE 9 — EXECUTION DES ACTIONS NON LIBEREES**

A défaut de paiement des sommes dues sur les actions aux époques déterminées conformément à l'Article 8, l'intérêt est dû pour chaque jour de retard à compter de l'expiration du mois qui suit le jour de l'exigibilité à raison d'un pourcentage 1'an, égal au taux des avances de la Banque de France majoré de quatre francs pour cent l'an, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice ou d'une mise en demeure.

La Société peut, un mois après l'envoi par lettre recommandée d'une mise en demeure contenant l'avis d'exécution, faire vendre, même sur duplicata, les actions sur lesquelles les versements sont en retard.

Le Conseil d'Administration, auquel tous pouvoirs sont donnés à cet effet, a le droit de faire procéder à la vente des actions comme libérées des versements exigibles. Cette vente a lieu en bloc, en une seule fois, pour le compte et aux risques et périls des retardataires, aux enchères, par le ministère d'un notaire sur une mise à prix qui pourra être baissée indéfiniment.

Les titres et actions ainsi vendus deviennent nuls de plein droit, et il est délivré aux acquéreurs de nouveaux titres, portant les mêmes numéros d'actions et donnant les mêmes avantages que ceux attribués à l'actionnaire dépossédé.

Le produit net de la vente desdites actions s'impute dans les termes de droit sur ce qui est dû par l'actionnaire exproprié, lequel reste débiteur de la différence en moins ou profite de l'excédent.

La Société peut également exercer l'action personnelle de droit commun contre l'actionnaire et ses garants, soit avant, soit après la vente des actions, soit concurremment avec cette vente.

## **ARTICLE 10 — FORME DES ACTIONS**

Les titres d'actions sont et demeurent obligatoirement nominatifs.

Ils sont extraits de registres à souches, revêtus d'un numéro d'ordre et du timbre de la Société.

Ils sont signés par deux administrateurs ou par un administrateur et une personne, même étrangère à la Société spécialement déléguée à cet effet par le Conseil d'Administration. Ces signatures peuvent être soit manuscrites, soit imprimées, soit apposées au moyen d'une griffe. Toutefois, la signature de la personne étrangère à la Société est obligatoirement manuscrite.

## **ARTICLE 11 — DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN LOTS ET REPARTITION EN GROUPES INDIVISIBLES**

MODIFIÉ SUIVANT DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRA-ORDINAIRE EN DATE DU QUATORZE AVRIL MIL NEUF CENT SOIXANTE CINQ.

(Voir texte de cet article à la fin des Statuts)

## **ARTICLE 12 — DROITS ATTACHES AUX GROUPES D'ACTIONS**

1°) A chaque groupe d'actions est attaché un droit d'attribution :

- la jouissance exclusive d'une fraction d'un immeuble collectif comprenant l'usage des parties communes ci-après visées :
- de la propriété de ladite fraction ,
- d'une quote-part des parties communes de l'ensemble immobilier ;
- d'une quote-part des parties communes de l'immeuble collectif dont dépend la fraction à attribuer en jouissance et en propriété ;

- et, le cas échéant, des primes à la construction ou des bonifications d'intérêts en tenant lieu ou de tous autres avantages, tendant à faciliter la construction et afférente à ladite fraction d'immeuble collectif.

Le droit d'attribution en jouissance d'une fraction d'immeuble collectif est exercé au cours de la vie sociale dès que le Conseil d'Administration a constaté l'habitabilité dudit immeuble.

Le droit d'attribution en propriété ou en copropriété est exercé, soit au cours de la vie sociale, par voie de retrait de l'actionnaire, soit lors de la dissolution de la Société, dans les conditions fixées sous les articles 41, 42 et 44 ci-après.

Chaque groupe d'actions donne, en outre, droit à une quote-part dans les bénéfices en argent qui seraient éventuellement réalisés par la Société et ce, proportionnellement au nombre d'actions comprises dans ce groupe.

2°) Les droits et obligations attachés à chaque groupe d'actions suivent ces actions dans quelques mains qu'elles passent.

La propriété d'un groupe d'actions comporte de plein droit adhésion aux statuts, aux résolutions prises par l'Assemblée Générale des Actionnaires et au règlement de copropriété.

Chaque groupe d'actions est indivisible à l'égard de la Société. En conséquence, les Propriétaires indivis d'un groupe d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, ou par un mandataire de leur choix, lequel a accès aux assemblées générales même s'il n'est pas lui-même actionnaire.

L'usufruitier d'un groupe d'actions représente valablement la nue-propriété à l'égard de la Société et exerce le droit de vote à toute assemblée générale.

Les héritiers ayants-droits ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander le partage en dehors des cas de retrait et de partage prévus aux présents statuts, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

### **ARTICLE 13 — TRANSMISSION DES ACTIONS**

1°) Les actions composant l'un des groupes visés sous l'Article 11 ci-dessus, ainsi que les droits et obligations de toutes natures attachés à ces actions, ne peuvent être dissociés.

En conséquence, toute cession comprend obligatoirement l'ensemble des actions constituant le groupe et comporte de plein droit transfert au cessionnaire des droits et obligations attachés aux dites actions.

Notamment, le cessionnaire se trouve investi de tous droits résultant des souscriptions du cédant aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation de l'objet social et, le cas échéant, est tenu des engagements pris par le cédant dans le règlement du passif social.

2°) La cession d'un groupe d'actions s'opère conformément aux textes qui peuvent ou pourront le réglementer et à défaut de stipulation contraire par une déclaration de transfert, signée du cédant ou de son mandataire, et mentionnée sur un registre de la Société.

La réalisation du transfert sur les registres de la Société est subordonnée à la justification des dates et lieu de naissance du cessionnaire.

D'autre part, le transfert ne pourra être exigé tant que le cédant n'aura pas rempli ses engagements envers la Société et n'aura pas effectué les versements correspondants aux appels de fonds auxquels il aura déjà été procédé.

Les frais de transfert sont à la charge des cessionnaires.

3°) Les transmissions de groupes d'actions entre vifs à titre onéreux ou gratuit et les transmissions par décès ne sont soumises à aucun agrément de la Société.

En cas de mutation par décès, les héritiers ou ayants-droits de l'actionnaire décédé devront, dans les trois mois du décès, justifier de leurs qualités héréditaires, ainsi que de leurs lieux et dates de naissance.

### **ARTICLE 14 — APPELS DE FONDS SUPPLEMENTAIRES**

1°) Nonobstant la forme de la Société, chacun des Actionnaires est tenu de souscrire personnellement au nombre des actions qu'il possède aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social.

Lorsque les Actionnaires exerceront le droit de jouissance attaché à leurs actions, les dépenses communes résultant de l'habitation et de l'administration pourront également faire l'objet d'appels de fonds supplémentaires, et il sera procédé à ces appels de fonds par le Conseil d'Administration agissant dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés sous l'Article 18 ci-après.

2°) Un Actionnaire ne peut jamais prétendre à l'attribution exclusive en propriété par voie de partage en nature de la fraction d'immeuble collectif pour laquelle il a vocation, non plus qu'à se maintenir dans la jouissance

exclusive de cette fraction, s'il n'a rempli ses obligations et souscrit proportionnellement au nombre de ses actions aux appels de fonds dans les conditions fixées sous le paragraphe qui précède.

3°) A défaut de versement des fonds appelés dans les délais fixés par le Conseil d'Administration, les sommes dues portent intérêt de plein droit au profit de la Société, à raison d'un pourcentage égal au taux des avances de la Banque de France majoré de quatre francs pour cent l'an à compter de la date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable.

En outre, les droits de toute nature de l'Actionnaire défaillant dans l'actif social, y compris ses droits afférents à la jouissance d'une fraction d'un immeuble collectif, peuvent être, un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, mis en vente publique devant notaire, à la requête du Conseil d'Administration autorisé par une décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Cette décision doit être prise par des actionnaires possédant au moins les trois-quarts du capital social toutefois, les actions détenues par l'actionnaire défaillant ne sont pas prises en considération pour le calcul de cette majorité.

La mise en vente est notifiée, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'actionnaire défaillant ainsi qu'à tous les autres actionnaires et publiée dans l'un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social.

Huit jours après l'envoi de ces lettres recommandées et cette publication, la vente peut avoir lieu sur la mise à prix fixée par l'assemblée générale ayant autorisé la mise en vente, laquelle mise à prix peut être indéfiniment baissée.

Il est procédé à la vente en une seule fois, pour le compte et aux risques de l'actionnaire défaillant ; en conséquence, l'adjudicataire n'est pas tenu de répondre aux appels de fonds antérieurs à l'adjudication, et le produit de la vente s'impute dans les termes de droit sur ce qui est dû à la Société en capital, intérêts et frais par l'actionnaire défaillant, lequel reste débiteur de la différence en moins, ou profite de l'excédent.

## **ARTICLE 15 — CESSATION DU DROIT DE JOUISSANCE**

Le droit de jouissance cessera à l'encontre de l'actionnaire ayant fait appel au crédit de l'Union de Crédit pour le Bâtiment, de la Compagnie Française d'Épargne et de Crédit et de tous autres établissements susceptibles de consentir un crédit d'anticipation, agissant solidairement dans le cas où ces établissements ou l'un d'eux viendraient, par suite de retard dans le paiement des échéances en capital, intérêt et accessoires de leurs prêts, à poursuivre la vente sur saisie immobilière des appartements et autres locaux affectés hypothécairement à titre de caution par la société pour sûreté du prêt.

## **TITRE TROISIEME L'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 16 — CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de douze au plus pris parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire ; ces derniers doivent, lors de leur nomination désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois ans.

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de quatre-vingts ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonctions.

Les Administrateurs sortants peuvent être réélus indéfiniment.

Lorsque le Conseil se compose de moins de douze membres, les Administrateurs ont la faculté de se compléter jusqu'à ce nombre s'ils le jugent utile dans l'intérêt de la Société. Dans ce cas, les nominations qui seront faites par le Conseil d'Administration à titre provisoire seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale des Actionnaires qui déterminera la durée du mandat. Mais, les nouveaux Administrateurs entreront en fonction aussitôt après leur nomination par le Conseil.

Si une place d'Administrateur devient vacante dans l'intervalle de deux assemblées générales, les Administrateurs restants peuvent pourvoir provisoirement au remplacement.

L'Assemblée Générale, lors de sa plus prochaine réunion procède à la nomination définitive de l'Administrateur nommé en remplacement d'un autre, mais l'Administrateur ainsi nommé ne restera en fonctions que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'Assemblée Générale, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeureront pas moins valables. Lorsque le nombre des

Administrateurs devient inférieur à trois, minimum légal et statutaire, les Administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Chacun des Administrateurs devra être propriétaire de cinq actions de dix francs lors de son entrée en fonctions.

Ces actions sont affectées en totalité à la garantie de tous les actes de la gestion même de ceux qui seraient exclusivement personnels à l'un des Administrateurs.

## **ARTICLE 17 — DELIBERATION DU CONSEIL**

1°) Le Conseil nomme, parmi ses membres, un Président qui peut être élu pour toute la durée de son mandat d'Administrateur, sous réserve des cas de démission ou de révocation.

La limite d'âge pour l'élection aux fonctions de président du conseil d'administration est fixée à quatre-vingts ans.

Le Président doit être une personne physique ; il peut toujours être réélu.

Il a pour mission de présider les séances du Conseil et les Réunions des Assemblées Générales ; il assure en outre la Direction Générale de la Société ainsi qu'il est indiqué à l'article 19 ci-après.

En l'absence du Président à une réunion du Conseil, le Président de la séance est désigné par les membres présents.

Le Conseil désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des Administrateurs et des Actionnaires et dont la durée des fonctions peut ne pas être limitée.

2°) Le Conseil d'Administration se réunit sur la convocation de son Président ou de la moitié de ses membres aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent, soit au Siège Social, soit en tout autre endroit du consentement de la moitié au moins des Administrateurs en exercice.

L'ordre du jour est arrêté par le Président ou les Administrateurs qui effectuent la convocation, il peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Les Administrateurs absents ont le droit de se faire représenter à chaque séance par un de leurs collègues à qui ils peuvent confier leurs pouvoirs même par simple lettre, mais un administrateur ne peut représenter comme mandataire qu'un seul de ses collègues.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque Administrateur ayant une voix, celle du Président est prépondérante.

3°) Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés soit du Président Directeur Général ou l'Administrateur en remplissant provisoirement les fonctions soit par deux Administrateurs.

La justification du nombre des Administrateurs en exercice et de leur nomination, du nombre des Administrateurs présents, des pouvoirs de ces Administrateurs investis des pouvoirs de leurs collègues absents, et des pouvoirs donnés à leurs représentants par des sociétés ou personnes morales administrateurs, résultent valablement vis à vis des tiers, de la seule énonciation dans le procès-verbal de chaque séance et dans les copies ou extraits qui en sont délivrés, tant des noms desdits administrateurs et représentants que des noms de ceux absents.

## **ARTICLE 18 — POUVOIRS DU CONSEIL**

1°) Le Conseil d'Administration jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous actes ou opérations relatifs à son objet.

Il a notamment les pouvoirs généraux suivants, dont l'énumération n'est pas limitative.

Il représente la Société vis à vis des tiers et de toutes administrations.

Il engage le personnel nécessaire et fixe sa rémunération.

Il règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, il touche les sommes dues à la Société et paie celles qu'elle peut devoir.

Il fait ouvrir à la Société tous comptes de chèques postaux, et auprès de toutes banques françaises ou

étrangères, tous comptes de dépôts et comptes courants.

Il crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.

Il autorise tous compromis, transactions, acquiescements et désistements ; il consent ou accepte toutes subrogations ; il donne toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions ou autres droits avec ou sans paiement.

Il souscrit toutes polices d'assurances.

Il exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Il confère sur l'immeuble social toutes servitudes au profit de qui il avisera, sous les charges et conditions qu'il jugera convenables, il fait tout ce qui est nécessaire à ce sujet, notamment, signe tous actes authentiques concernant cette ou ces constitutions de servitudes, il a les mêmes pouvoirs en ce qui concerne l'acceptation de servitudes au profit de l'immeuble social.

Il établit le plan de division de l'immeuble et le règlement prévus à l'Article J 1 ci-dessus.

Il convoque les Assemblées Générales et, le cas échéant, les Assemblées Spéciales d'Actionnaires.

Il constitue la Société caution hypothécaire de chacun des actionnaires qui en ferait la demande, pour garantir les prêts qui seraient consentis en vue de permettre à chaque Actionnaire :

- soit de répondre aux appels de fonds pour la libération des actions et la réalisation de l'objet social,
- soit de faire face au paiement du prix de cession de leurs actions mais seulement dans les conditions prévues à l'Article 2

Hypothéquer au profit des prêteurs les parts et portions divises et indivises de l'immeuble social auxquelles l'emprunteur a vocation, avec stipulation que l'engagement de la Société est strictement limité aux dites parts et portions, et ne pourra s'étendre aux autres biens meubles et immeubles de la Société, le cautionnement hypothécaire ne devant comporter aucun engagement personnel.

Enfin, d'une façon générale, le Conseil statue sur toutes les questions entrant dans l'administration de la Société.

2°) Plus particulièrement et en vue de l'édification de l'ensemble immobilier, le Conseil d'Administration a les pouvoirs suivants :

Il fait établir tous plans et devis de construction, les approuve, passe ou résilie avec ou sans indemnité tous traités et marchés afférents aux constructions.

Il sollicite et contracte tous emprunts qu'il juge nécessaires pour la construction des immeubles collectifs et des services communs composant l'ensemble immobilier ou pour la réalisation de l'un des programmes, et à la garantie de ces emprunts, il affecte et hypothèque tout ou partie de l'ensemble immobilier les cas échéants, il autorise toutes antériorités et subrogations.

Il procède, dans les conditions fixées sous l'Article 1.4 ci-dessus, à tous appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social.

Il appelle l'Assemblée Générale des Actionnaires à autoriser la vente aux enchères des actionnaires qui n'auraient pas répondu aux appels de fonds supplémentaires ou qui n'auraient pas rempli leurs engagements ; il poursuit cette vente dans les conditions fixées audit article.

3°) Lorsque les actionnaires exercent le droit de jouissance attaché à leurs actions, le Conseil d'Administration jouit plus particulièrement des pouvoirs suivants

Il fait exécuter tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier ainsi qu'aux parties communes des immeubles collectifs, et à cet effet, il accepte tous devis jusqu'à concurrence d'une somme globale annuelle dont le montant sera fixé chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires

Il exige de tout Actionnaire le versement de sa contribution à ces charges de réparation et d'entretien ainsi qu'à toutes charges de gestion énoncées dans le règlement de copropriété et à cet effet, il engage toutes poursuites.

4°) Enfin, lorsque les actionnaires exercent le droit de retrait qui est accordé par l'Article 41 ci-après, le Conseil accepte tout retrait d'Actionnaire et constate la réduction du capital social résultant de ce retrait dans les conditions indiquées sous l'Article 42 ci-après.

## **ARTICLE 19 — DIRECTION GENERALE**

Le Président du Conseil d'Administration assure, sous sa responsabilité, la Direction Générale de la Société. A son initiative et sur sa proposition, le Conseil peut, pour l'assister, lui adjoindre à titre de Directeur Général, soit l'un de ses membres, soit un mandataire pris en-dehors du Conseil.

Dans le cas où le Président se trouve empêché d'exercer ses fonctions, il peut déléguer tout ou partie de celles-ci à un Administrateur ; cette délégation renouvelable, doit toujours être donnée pour une durée limitée.

Si le Président est dans l'incapacité temporaire d'effectuer cette délégation, le Conseil d'Administration peut y procéder d'office, dans les mêmes conditions.

Il peut être constitué des comités dans les conditions autorisées par la Loi.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions peuvent être conférés à toutes personnes. Administrateurs ou autres.

Le Président, le Directeur Général, comme tous délégués ou mandataires spéciaux, peuvent être autorisés à consentir des subdélégations.

Les fonctions de Directeur Général exercées par le Président du Conseil d'Administration prennent fin de plein droit en même temps que ses fonctions de Président. Le Directeur Général adjoint au Président, s'il en est nommé un, exerce des fonctions aussi longtemps qu'il n'y a pas renoncé ou qu'elles ne lui ont pas été retirées par le Conseil, lequel, lorsque la demande lui est faite par le Président, est tenu d'y mettre fin. Au cas où le Président vient à cesser ses fonctions, celles du Directeur Général adjoint, s'il en a été nommé un, se prolongent jusqu'à ce qu'un nouveau Président soit désigné, à moins que le Conseil n'en décide autrement.

Des rémunérations, soit fixes soit proportionnelles, soit à la fois fixes et proportionnelles, peuvent être allouées indépendamment des remboursements de frais de représentation, au Président du Conseil, au Directeur Général adjoint, aux membres des Comités, à tous directeurs ou conseillers techniques, commerciaux, administratifs ou autres, et d'une façon générale à toutes personnes investies de fonctions, délégations ou mandats quelconques.

## **ARTICLE 20 — SIGNATURE SOCIALE**

Les actes concernant la Société ainsi que les retraits de fonds et valeurs, les mandats sur tous banquiers, débiteurs et dépositaires, les souscriptions, endos, acceptations ou acquits de chèques et d'effets de commerce, sont valablement signés, soit par le Président Directeur Général, soit par le Directeur Général s'il en a été adjoint un au Président, soit encore par l'Administrateur remplissant provisoirement les fonctions de Président, ou par tout fondé de pouvoir spécial ayant reçu mandat de l'un ou de l'autre ou du Conseil d'Administration.

## **ARTICLE 21 — RESPONSABILITE**

Le Président, les Administrateurs ou les Directeurs Généraux de la Société sont responsables envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions légales régissant les sociétés anonymes, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion, le tout dans les conditions et sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur et notamment la Loi du 24 juillet 1966.

En cas de règlement judiciaire ou de liquidation des biens de la Société, les dirigeants sociaux de droit ou de fait, apparents ou occultes, rémunérés ou non, peuvent être rendus responsables du passif social et soumis aux interdictions et déchéances dans les conditions prévues par la Loi du 13 juillet 1967.

## **ARTICLE 22 — CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET L'UN DES ADMINISTRATEURS**

1°) Toute convention entre la Société et l'un de ses administrateurs, soit directe, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration, avis en est donné au Commissaire aux Comptes.

Il en est de même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise, si l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé en nom, gérant, administrateur ou directeur de l'entreprise. L'Administrateur se trouvant dans l'un de ces cas est tenu d'en faire la déclaration au Conseil d'Administration, avis en est également donné au Commissaire aux Comptes.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions qui résulteraient de l'exercice normal par un administrateur de droits qui lui confèrent sa qualité d'associé.

2°) Le Commissaire aux Comptes présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport spécial sur les conventions autorisées par le Conseil. L'assemblée statue sur ce rapport.

Les conventions qu'elle approuve ne peuvent être attaquées qu'en cas de fraude. Celles qu'elle désapprouve n'en produisent pas moins leurs effets mais les conséquences dommageables pouvant en résulter, restent en cas de fraude, à la charge de l'Administrateur intéressé et éventuellement du Conseil d'Administration.

3°) Il est interdit aux Administrateurs de la Société de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de se faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers des tiers.

## **TITRE QUATRIEME COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### **ARTICLE 23 — NOMINATIONS, POUVOIRS, REMUNERATION**

ARTICLE SUPPRIME SUIVANT DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 11 DECEMBRE 2019.

*(L'Assemblée Générale Ordinaire nomme un ou plusieurs commissaires aux comptes qui ont pour mandat de vérifier les livres, la caisse, le portefeuille et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des inventaires et du bilan ainsi que l'exactitude des informations données sur les comptes de la Société dans le rapport du Conseil d'Administration.*

*Les Commissaires sont nommés pour six exercices et sont rééligibles à l'expiration de leurs fonctions.*

*A défaut de nomination des commissaires par l'Assemblée Générale -ou en cas d'empêchement ou de refus d'un ou plusieurs commissaires désignés, il est procédé à leur nomination ou à leur remplacement par ordonnances du Président du Tribunal de Commerce du siège social statuant en référé à la requête de tout intéressé, les administrateurs dûment appelés.*

*Le commissaire nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps qui reste à courir du mandat de son prédécesseur.*

*Les commissaires peuvent agir ensemble ou séparément.*

*Ils peuvent, à toute époque, opérer les vérifications ou contrôles qu'ils jugent opportuns, en cas d'urgence, convoquer l'Assemblée Générale des Actionnaires.*

*Lorsque la construction de l'ensemble immobilier sera achevée, le commissaire alors en fonctions présentera un rapport sur les comptes définitifs de l'opération de construction à l'Assemblée Générale des Actionnaires qui statuera sur ces comptes.*

*Le commissaire a droit, pour chaque exercice, à une rémunération dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire.)*

## **TITRE CINQUIÈME ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 24 — AUTORITE ET QUALIFICATION DES ASSEMBLEES GENERALES**

Les décisions collectives des Actionnaires sont prises en assemblées générales, lesquelles sont qualifiées : ordinaires, extraordinaires ou spéciales, selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires même absents, dissidents ou incapables.

### **REGLES COMMUNES AUX ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 25 — CONVOCATION, LIEU DE REUNION**

1°) Les assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'Administration. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le ou les commissaires aux comptes ;
- par le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la Société et pendant la période de liquidation ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le dixième du capital social, ou un dixième des actions de la catégorie intéressée s'il s'agit d'assemblées spéciales.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu suivant les indications figurant dans les avis de convocation.

2°) La convocation des assemblées générales est faite par lettre recommandée adressée à chacun des actionnaires ou remise en main propre contre émargement.

Les actionnaires titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation, seront en outre convoqués à toute assemblée par lettre ordinaire ou, sur leur demande, et à leurs frais, par lettre recommandée.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, est convoquée six jours francs au moins d'avance dans les mêmes formes que la première. L'avis et les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

3°) Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les actionnaires étaient présents ou représentés.

#### **ARTICLE 26 — ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour des assemblées figure sur les avis et lettres de convocation ; il est arrêté par l'auteur de la convocation.

Toutefois, un ou plusieurs actionnaires ont la faculté, dans les conditions déterminées par l'Article 60 de la Loi du 24 juillet 1966 et les dispositions réglementaires qui le complètent, de requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolution ne concernant pas la présentation des candidats au Conseil d'Administration.

Le conseil d'administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la société.

A compter de la communication prévue au premier alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le conseil d'administration est tenu de répondre au cours de l'assemblée.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour d'une assemblée ne peut être modifié sur deuxième convocation.

#### **ARTICLE 27 — ACCES AUX ASSEMBLEES — POUVOIRS**

1°) Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité et accomplissement des formalités mentionnées dans les avis de convocation pour justifier de la propriété de ses actions, sans toutefois que la date avant laquelle ces formalités doivent être accomplies puisse être antérieure de plus de cinq jours à la date de l'Assemblée.

2°) Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire dont les actions ne sont pas privées du droit de vote ou par son conjoint ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Tout actionnaire non privé du droit de vote peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions de l'Article 37 ci-après fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le conseil d'administration, et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

Quant aux copropriétaires indivis, usufruitiers et nus-propriétaires d'actions, ils participent aux assemblées dans les conditions prévues plus haut.

### **ARTICLE 28 — FEUILLE DE PRESENCE**

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque actionnaire présent et le nombre d'actions dont il est titulaire, ainsi que le nombre de voix attaché à ces actions ;

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre d'actions de ses mandants, ainsi que le nombre de voix attaché à ces actions ;

c) les noms, prénom usuel et domicile de chaque actionnaire représenté et le nombre d'actions dont il est titulaire ainsi que le nombre de voix attaché à ces actions, ou, à défaut de ces mentions, le nombre de pouvoirs donnés chaque mandataire auquel cas, les pouvoirs sont annexés à la feuille de présence.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

### **Article 29 — BUREAU DE L'ASSEMBLEE**

1°) L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration et, à défaut, par l'Administrateur délégué pour le suppléer et à défaut par l'un de ses membres désignés à cet effet.

Si l'assemblée est convoquée par les commissaires aux comptes, l'assemblée est présidée par l'un d'eux. En cas de liquidation, l'assemblée est présidée par le liquidateur ou l'un d'eux s'ils sont plusieurs.

Dans tous les cas et à défaut par la personne habilitée ou désignée de présider l'assemblée, celle-ci élit son président.

2°) Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau, ainsi composé, désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

3°) Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité et enfin, de veiller à l'établissement du procès-verbal.

### **ARTICLE 30 — QUORUM — VOTE — NOMBRE DE VOIX**

1°) Dans les assemblées générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, et dans les assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la Loi.

2°) Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action de capital ou de jouissance donne droit à une voix.

3°) Si des actions sont soumises à usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Au cas où des actions seraient remises en gage, le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres. A cet effet, le créancier gagiste dépose, à la demande de son débiteur, les actions qu'il détient en gage sous la forme et dans le délai prévus dans l'avis de convocation pour les actionnaires qui ont à justifier de la propriété de leurs titres.

4°) Le vote a lieu et les suffrages sont exprimés, à main levée ou par assis et levés, ou par appel nominal, selon ce qu'en décide le bureau de l'assemblée.

Toutefois, le scrutin secret peut être réclamé :

a) soit par le Conseil d'Administration ;

b) soit par des actionnaires représentant au moins le quart du capital social, à condition pour ces derniers d'en avoir fait la demande écrite au Conseil d'Administration ou à l'autorité convocatrice deux jours francs au moins avant la réunion.

Tout actionnaire peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire fourni par la société.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

### **ARTICLE 31 — PROCES-VERBAUX DES DELIBERATIONS DES ASSEMBLEES GENERALES - COPIES — EXTRAITS**

1°) Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou enliassés dans un registre spécial tenu au siège social dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Ces procès-verbaux mentionnent la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Ils sont signés par les membres ou tout au moins la majorité des membres du bureau, sans que l'omission de cette formalité puisse entraîner la nullité de la délibération.

2°) Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations de l'Assemblée Générale, à produire en justice ou ailleurs, font foi s'ils sont signés par le Président du Conseil d'Administration, l'Administrateur-Directeur Général ou par deux administrateurs, ou, après dissolution de la Société, par un liquidateur.

## **DISPOSITIONS SPECIALES AUX ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES**

### **ARTICLE 32 — QUORUM — MAJORITE**

1°) L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice.

2°) L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote tel qu'il est prévu à l'Article 30 ci-dessus.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix exprimées et, dans le cas où il est procédé à un scrutin, il n'est pas tenu compte des bulletins blancs.

### **ARTICLE 33 — POUVOIRS**

Ladite assemblée a entre autres les pouvoirs suivants :

Elle approuve, modifie ou rejette les comptes qui lui sont soumis.

Elle statue sur la répartition et l'affectation des bénéfices en se conformant aux dispositions statutaires.

Elle donne ou refuse quitus de leur gestion aux administrateurs, nomme et révoque les administrateurs et les commissaires aux comptes.

Elle approuve ou rejette les nominations d'administrateurs faites à titre provisoire par le Conseil d'Administration.

Elle statue sur le rapport spécial du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Elle constate l'habitabilité de l'immeuble social, elle constate l'achèvement des travaux de construction et leur conformité avec les prévisions statutaires ; elle statue sur les comptes définitifs de l'opération de construction.

D'une manière générale, elle statue sur tous les objets qui n'emportent pas directement ou indirectement modification des statuts et qui, par suite, ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

## **DISPOSITIONS SPECIALES AUX ASSEMBLEES GENERALES AUTRES QUE LES ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES**

### **ARTICLE 34 — COMMUNICATION PREALABLE DU TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES**

Le texte des résolutions proposées à toute assemblée extraordinaire ou à caractère constitutif, réunie sur première convocation doit être tenu à la disposition des actionnaires quinze jours au moins avant la date de la réunion.

### **ARTICLE 35 — ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les Statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des Actionnaires sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Elle ne peut effectuer aucune modification ayant directement ou indirectement pour objet ou pour effet de porter atteinte au droit d'attribution en jouissance et en propriété des Actionnaires.

Sous ces réserves elle peut décider notamment :

- La transformation de la Société en société de toute autre forme à la condition de respecter les dispositions légales,
- La modification de la durée de la société, sa réduction, prorogation ou sa dissolution anticipée,
- La modification de la dénomination sociale,
- Le transfert du Siège en dehors du département des Yvelines et départements limitrophes,
- L'augmentation du capital,
- La réduction du capital social sous réserve ou droit de retrait prévu sous les Articles 41 et 42 ci-après,
- La modification des conditions de transmission des actions.

Elle autorise la vente forcée des droits sociaux des Actionnaires défailants ainsi qu'il est indiqué sous l'Article 14 ci-dessus.

### **ARTICLE 36 — QUORUM — MAJORITE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les Actionnaires présents ou représentés possèdent au moins sur première convocation la moitié et sur deuxième convocation le quart des actions ayant le droit de vote tel qu'il est prévu à l'Article 30. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées et dans le cas où il est procédé à un scrutin, il n'est pas tenu compte des bulletins blancs.

### **Article 37 — POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE A CARACTERE CONSTITUTIF**

L'Assemblée Générale à forme constitutive a pour objet la vérification des apports en nature ou des avantages particuliers ; dans ces assemblées l'apporteur ou le bénéficiaire dont les actions sont privées du droit de vote ainsi qu'il est dit sous l'Article 30 n'a voix délibérative ni pour lui-même ni comme mandataire et chacun des autres actionnaires dispose d'un nombre de voix égal à celui des actions qu'il possède sans que ce nombre puisse excéder dix, le mandataire d'un actionnaire disposant des voix de son mandat dans les mêmes conditions et la même limite.

## **TITRE SIXIEME COMPTES — BENEFICES**

### **ARTICLE 38 — ANNEE SOCIALE**

L'année sociale commence le premier juillet et finit le 30 juin.

### **ARTICLE 39 — INVENTAIRE — COMPTES ET BILAN**

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

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement, d'administration et d'amélioration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des actionnaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai des six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les actionnaires versent à la Société des provisions trimestrielles égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes de la société - comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel - sont établis conformément aux règles comptables en vigueur. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le compte d'exploitation générale, le compte des pertes et profits et le bilan, après avoir procédé même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices aux amortissements et provisions prévus par la Loi, pour que le bilan soit sincère.

Il établit un rapport écrit sur la situation de la Société et son activité pendant l'Exercice écoulé.

Tous ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions légales et réglementaires.

Le compte d'exploitation générale, le compte de pertes et profits et le bilan sont établis à chaque exercice selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les exercices précédents.

Toutefois, en cas de proposition de modification, l'Assemblée Générale, au vu des comptes établis selon les normes et méthodes tant anciennes que nouvelles, et sur le rapport du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, se prononce sur les modifications proposées.

### **ARTICLE 40 — BENEFICES**

La Société ayant pour but l'attribution aux Actionnaires, en jouissance puis en propriété, des fractions d'immeubles collectifs constituant l'ensemble immobilier, il ne pourra être réalisé de bénéfices en argent qu'à titre exceptionnel.

Si de pareils bénéfices étaient réalisés, ceux-ci seraient affectés aux comptes des actionnaires, proportionnellement à leurs droits dans la Société, à titre d'avance sur les appels de fonds supplémentaires auxquels il serait ultérieurement procédé, à moins que l'Assemblée générale ordinaire n'en décide la distribution effective aux actionnaires.

## **TITRE SEPTIEME — RETRAITS D'ACTIONNAIRES**

### **ARTICLE 41 - DROIT DE RETRAIT**

Au cours de la vie sociale, tout actionnaire, s'il a rempli ses obligations et souscrit proportionnellement au nombre de ses actions aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social, peut exercer le droit d'attribution en propriété attaché à ces actions.

### **ARTICLE 42 — PROCEDURE DE RETRAIT**

Le retrait est exercé dans les conditions fixées par l'Article 4 bis de la Loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit.

Les droits, frais et honoraires entraînés par le retrait sont à la charge de l'actionnaire attributaire.

## **TITRE HUITIEME — DISSOLUTION ET PARTAGE**

### **ARTICLE 43 — DISSOLUTION ANTICIPEE**

La Société sera dissoute de plein droit si, par suite d'attribution de fractions d'immeubles collectifs et des quotités de parties communes correspondantes, elle ne comprend plus qu'un seul actionnaire.

Elle pourra être dissoute par anticipation par une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, à condition que l'Assemblée Générale Ordinaire desdits Actionnaires ait constaté l'achèvement de l'ensemble immobilier ainsi que sa conformité- avec les prévisions statutaires et ait statué sur les comptes définitifs de l'opération de construction.

### **ARTICLE 44 — PARTAGE**

1°) A l'expiration du terme fixé par les Statuts ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires dans les conditions indiquées sous l'Article 43 ci-dessus, l'Assemblée Extraordinaire nomme un liquidateur (ou plusieurs) choisi ou non parmi les Actionnaires.

Cette nomination met fin aux pouvoirs des Administrateurs et du Commissaire aux Comptes.

2°) L'Assemblée Générale régulièrement constituée conserve après la dissolution les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale, elle a notamment le pouvoir d'approuver les comptes du liquidateur, et de lui donner quitus, ainsi que de délibérer sur tous les intérêts sociaux.

Elle est convoquée par le liquidateur qui est tenu de procéder à cette convocation lorsqu'il en est requis par les actionnaires représentant le quart au moins du capital social et fixant les questions qu'ils entendent voir mettre à l'ordre du jour.

Elle est présidée par le liquidateur ou une personne désignée par l'assemblée.

L'Assemblée Générale peut toujours révoquer et remplacer le liquidateur. Elle peut aussi étendre ou restreindre ses pouvoirs, sous réserve de ce qui est indiqué sous le paragraphe 4 ci-après en ce qui concerne le partage.

3°) Le liquidateur représente la Société du jour de sa nomination jusqu'au jour où le partage de l'ensemble immobilier entre les actionnaires est devenu définitif.

A — A cet effet, s'il n'existe pas encore de syndicat de copropriétaires, le liquidateur jouit des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

Il fait exécuter tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier et aux parties communes des immeubles collectifs, il accepte tous devis jusqu'à concurrence d'une somme globale annuelle dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale procédant à sa nomination.

Il maintient ou engage le personnel nécessaire et fixe sa rémunération.

Il règle et arrête tous comptes de gestion de l'ensemble immobilier, il touche les sommes dues à la Société et paie celles qu'elle peut devoir.

Il maintient ou fait ouvrir tous comptes de chèques postaux ou comptes en banque, et crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.

Il maintient ou souscrit toutes polices d'assurances.

Il exige de tout actionnaire le versement de sa contribution à toutes charges de réparation et d'entretien, ainsi qu'à toutes les charges de gestion énoncées dans le règlement de copropriété.

Il exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,

Il convoque l'Assemblée Générale des Actionnaires à l'effet d'approuver les comptes du dernier exercice social.

Il convoque, s'il est besoin, toutes autres assemblées.

Enfin, il statue d'une façon générale sur toutes les questions entrant dans l'administration de la Société

B — S'il existe un syndicat de copropriétaires le liquidateur jouit des pouvoirs suivants, lesquels sont également énonciatifs et non limitatifs.

Il représente la Société dans le syndicat des copropriétaires.

Il touche les sommes dues à la Société et paie celles qu'elle peut devoir.

Il maintient ou fait ouvrir tous comptes de chèques postaux ou comptes de banque et crée tous chèques,

virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.

Il exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant

Il convoque l'Assemblée Générale des Actionnaires à l'effet d'approuver les comptes du dernier exercice social.

Il convoque, s'il est besoin, toute autre assemblée.

Enfin, il statue d'une façon générale sur toutes les questions dans l'administration de la Société.

4°) Le partage en nature de l'immeuble social est opéré suivant la procédure instituée par l'Article 4 bis de la Loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit.

Le cas échéant, le liquidateur procède à la réalisation des autres éléments d'actif, règle le passif qui n'est pas pris en charge par les actionnaires attributaires, et répartit le produit net de la liquidation entre les actionnaires proportionnellement au nombre de leurs actions.

## **TITRE NEUVIEME — CONTESTATIONS**

### **ARTICLE 45 — COMPETENCE — ELECTION DE DOMICILE**

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

A cet effet et, en cas de contestation, tout actionnaire doit faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal compétent, et toutes assignations et significations sont valablement faites à ce domicile élu.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République, près le Tribunal de grande instance du lieu du siège social.