

SAS Foncière XXX

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20220617-Imc100000023884-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 24/06/2022

Réception Préfet : 24/06/2022

Publication RAAD : 24/06/2022

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEES

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

- **La société AMENAGEMENT 77**, société anonyme d'économie mixte, au capital de 4.984.336 euros, dont le siège social est situé 10 rue Dajot, 77000 MELUN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le numéro 304 099 732 et représentée par Monsieur François-Xavier CORRE, directeur général, dûment habilité aux fins des présentes,
- **La société CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code Monétaire et Financier identifié au SIREN sous le numéro 180 020 026, dont le siège est à Paris (75007), 56 rue de Lille représentée par **xxxxx**, dûment habilité aux fins des présentes,
- **La CHAMBRE DE COMMERCES ET D'INDUSTRIE DE SEINE-ET-MARNE, [...]**

Ci-après désignés ensemble « les Associés »

Dans le cadre du présent contrat, AMENAGEMENT 77, la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et la CHAMBRE DE COMEMRCES ET D'INDUSTRIE DE SEINE-ET-MARNE pourront également être dénommées individuellement un « **Associé** » ou collectivement les « **Associés** ».

Titre 1

Forme - Objet social - Dénomination - Siège social - Durée

Article 1 Forme

Il est formé, entre les propriétaires des actions ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts, ci-après dénommée la SOCIETE.

La Société fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés. La Société ne peut en aucun cas faire appel public à l'épargne.

Article 2 Objet social

La Société a pour objet social principal de dynamiser et revitaliser l'activité économique et commerciale sur le territoire de la Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne et de la Communauté d'agglomération Marne et Gondoire par :

- L'étude et la sélection de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, à usage d'activités économiques et de commerces (avec logements annexés si l'opportunité immobilière le rend indispensable);
- L'acquisition, la construction/la réhabilitation/la rénovation en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion desdits biens immobiliers ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La prise de participation par tous moyens dans des sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la Société, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apport ou autre ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en comptes courants, l'octroi de toute garantie ou sûretés devant être consentie pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- Et plus généralement, toutes opérations juridiques, administratives, mobilières, immobilières, industrielles, commerciales et financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social principal ci-dessus défini, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Article 3 Dénomination

La dénomination de la SOCIETE est : **XXX**

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la SOCIETE, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement « Société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'indication du capital social et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4 Sièges social

Le siège social est fixé à 10 Rue Dajot, 77000 MELUN.

Il pourra être transféré à tout autre endroit du Département de Seine-et-Marne par décision du Président et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale de la SOCIETE.

En cas de transfert décidé par l'Assemblée Générale, le PRESIDENT de la SOCIETE est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 5 Durée

La durée de la SOCIETE est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par les Associés dans les conditions prévues à l'article 18 relatif aux décisions collectives prises en Assemblée Générale.

Titre 2 Capital social - Apports et actions

Article 6 Apports

Lors de la constitution de la Société, les soussignées apportent à la Société une somme en numéraire de 4.200.000 euros (quatre millions deux cent mille euros €), répartie de la manière suivante :

- AMENAGEMENT 77 : deux millions sept cent mille (2.700.000 €), soit 64,29 %
- CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS : un million deux cent mille (1.200.000 €), soit 28,57 %
- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE SEINE-ET-MARNE : trois cent mille (300.000 €), soit 7,14 %

Article 7 Capital social

Le capital social est de 4.200.000 € (quatre millions deux cent mille euros).

Il est divisé en quatre millions deux cent mille (4 200 000) actions d'une valeur nominale de 1 (un) euro chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées.

Article 8 Modification du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi par une décision collective des Associés prise en Assemblée Générale aux conditions prévues à l'article 18 relatif aux décisions collectives.

Les Associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation du capital par émission d'actions à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé aux propriétaires des actions existantes dans les conditions légales. Toutefois, les Associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

Article 9 Libération des actions

Les actions en numéraire doivent être libérées de la moitié au moins de leur valeur nominale lors de la constitution de la société.

Les actions en numéraire émises à la suite d'une augmentation de capital peuvent n'être libérées que du quart. Mais si l'augmentation de capital résulte pour partie d'une incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, et pour partie d'un versement en espèces, elles doivent être intégralement libérées lors de leur souscription.

La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur décision du Président dans un délai maximum de cinq ans à compter du jour soit de l'immatriculation de la SOCIETE, soit du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Article 10 Forme des actions

Les actions ont obligatoirement la forme nominative. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans les comptes tenus par la SOCIETE dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le Président.

Article 11 Cession des actions

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation de capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les cessions d'actions ont lieu dans les termes et conditions prévues à l'article 12 des présents statuts.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

En cas de transmission des actions, les transferts d'actions seront portés dans le registre des mouvements de titres sur production d'un ordre de mouvement de titre et résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'associé unique sont libres.

Article 12 Cession des actions

12.1 Droit de préemption

L'associé souhaitant transmettre ses titres (ci-après « Le cédant ») notifiera le projet de transmission (ci-après « La notification du Cédant ») à la SOCIETE avec indication du bénéficiaire, du nombre d'actions ou titres concernés par la transmission, de leur prix ou valorisation - s'il s'agit d'une transmission à titre onéreux - ou de leur estimation - s'il s'agit d'une transmission à titre gratuit - et des autres conditions de la transmission.

A compter de cette notification, le Cédant ne peut plus renoncer à la transmission sauf en application des dispositions prévues ci-après.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette notification, le PRESIDENT en adressera copie à tous les associés.

Dans un délai maximal de trente (30) jours à compter de la réception de la copie de la notification adressée par le PRESIDENT, les associés désirant exercer leur droit de préemption devront en informer la SOCIETE avec indication du nombre d'actions ou titres qu'ils souhaitent acquérir. A défaut, ils seront réputés y avoir définitivement renoncé pour la transmission en cause et le cédant sera libre de transmettre l'ensemble des actions ou titres mais uniquement aux prix contenus dans la notification de son projet de cession et sous réserve des stipulations des présents statuts relatives à l'agrément.

Si le nombre total des actions ou titres que les associés ont déclaré souhaiter acquérir est supérieur ou égal au nombre des actions ou titres dont la transmission est projetée, les actions ou titres concernés seront répartis entre eux au prorata de leur participation totale dans le capital social avant la transmission dans la limite de leur demande ; les rompus éventuels étant répartis au plus fort reste.

Le PRESIDENT établira la liste des acquéreurs avec le nombre d'actions présentées par chacun d'eux et leur en transmettra copie ainsi qu'au cédant dans un délai maximal de quinze (15) jours à compter de l'expiration du délai de notification de l'exercice du droit de préemption ci-dessus.

Le prix des actions ou titres correspondra au prix ou à la valorisation indiquée dans la Notification du cédant.

Si la notification du cédant fait état d'un prix d'aliénation exprimé payable, en tout ou partie, en nature ou par échange de titres d'une autre SOCIETE, le cédant et les associés non-cédants disposeront d'un délai de quarante-cinq (45) jours, à compter de la réception par ces derniers de la copie de la Notification du cédant adressée par le PRESIDENT, pour fixer d'un commun accord le prix en numéraire auquel les associés non-cédants pourront préempter les actions aliénées. A défaut d'accord dans le délai imparti, le prix des actions sera fixé par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Le versement sera effectué par les acquéreurs dans les trente (30) jours suivant la réception de la liste établie par le PRESIDENT ou à compter de la remise par l'expert de son rapport.

Si le nombre total d'actions ou titres que les associés ont déclaré souhaiter acquérir est inférieur au nombre d'actions ou titres dont la transmission est projetée, le cédant sera libre de transmettre l'ensemble des actions ou titres mais uniquement aux prix et conditions contenus dans la notification de son projet de cession et sous réserve des stipulations des présents statuts relatives à l'agrément.

12.3. Agrément

Toute transmission d'actions à un tiers non associé n'ayant pas fait l'objet d'une préemption par les autres associés est soumise à l'agrément préalable de la SOCIETE.

L'agrément du tiers cessionnaire résulte soit d'une décision expresse de la collectivité des associés, notifiée dans un délai maximum de soixante (60) jours à compter de l'expiration du

délai de notification de l'exercice du droit de préemption, soit du défaut de réponse de la collectivité des associés dans ce délai.

L'agrément est valable pendant une durée de trois (3) mois à compter du jour où il est accordé. Passé ce délai, le cédant doit à nouveau notifier une demande d'agrément dans les conditions exposées ci-dessus.

En cas de refus d'agrément de l'acquéreur le cédant dispose d'un délai de vingt (20) jours à compter de la notification de refus pour faire connaître au PRESIDENT de la SOCIETE, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il renonce ou non à son projet.

En cas de refus d'agrément de l'acquéreur et à moins que le cédant ne décide de renoncer à la cession envisagée les autres associés sont tenus, dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la notification du refus, soit d'acquérir les actions dont la transmission est envisagée, soit de les faire racheter par la SOCIETE qui devra ensuite les céder ou les annuler dans un délai de six mois.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai de trois (3) mois, à compter de la notification du refus d'agrément, la totalité des actions n'a pas été rachetée, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prorogé par décision de justice à la demande de la SOCIETE.

En cas d'augmentation de capital par émission d'actions en numéraire, la transmission des droits de souscription à quelque titre que ce soit est soumise à la même procédure que celle prévue pour la cession d'actions.

La transmission des droits d'attribution d'actions gratuites est soumise aux mêmes conditions que celle des droits de souscription.

12.4. Exclusion

L'associé dont le contrôle est modifié au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce doit, dès cette modification, en informer le président de la société.

L'exercice des droits non pécuniaires de cet associé est de plein droit suspendu à dater de la modification.

Dans le mois suivant la notification de la modification, le président consulte les associés, en assemblée, sur les conséquences à tirer de cette modification. A la majorité des deux tiers, l'assemblée agréée la modification ou impartit à l'intéressé un délai d'un mois pour régulariser sa situation. A défaut de régularisation dans le délai imparti, l'intéressé est exclu de la société. Ses actions sont rachetées par les associés ou la société en vertu du droit de préemption prévu à l'article 12-2, ou un tiers agréé à la majorité des deux tiers des autres actionnaires. A défaut d'accord, le prix des actions est fixé par arbitrage.

Article 13 Droits et obligations attachés aux actions

Les droits et obligations attachés aux actions suivent les titres dans quelque main qu'ils passent.

Chaque action donne droit à une part égale de la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices s'il y a lieu et dans le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital social qu'elle représente.

Les Associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les héritiers ou créanciers d'un Associé ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la SOCIETE, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et/ou de l'achat ou de la vente d'actions nécessaire.

Article 14 Comptes courants d'associés

En complément de ses apports, et sous réserve de la législation et de la réglementation bancaire, tout Associé peut, avec l'accord du Président et du Comité Technique, verser dans la caisse sociale les sommes produisant ou non intérêts qui pourront être jugées utiles pour les besoins de la société, sous forme d'avances en compte courant.

Titre 3

Administration et contrôle de la société

Article 15 Direction de la SOCIETE

La SOCIETE est dirigée par un Président.

Le Président peut être une personne physique ou une personne morale, associé ou non de la SOCIETE.

Le Président est nommé par décision collective des Associés statuant en Assemblée Générale. Il est désigné à la majorité des voix.

Le Président est nommé pour une durée de trois (3) ans. Son mandat peut être renouvelé.

En cas de décès, démission, révocation ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions supérieures à un mois, il est pourvu à son remplacement dans les conditions ci-dessus fixées.

La rémunération du Président est fixée chaque année par décision collective des associés.

Le Président est révocable à tout moment, pour juste motif, par décision de l'Assemblée Générale dans les mêmes conditions de majorité que pour sa nomination. Le Président révoqué n'aura droit à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la SOCIETE vis-à-vis des tiers et pour agir en toutes circonstances au nom de la SOCIETE et dans la limite de l'objet social, sous réserve des attributions exercées collectivement par les Associés.

Article 16 Comité Technique

Le Comité Technique est composé de membres à voix délibérative et de membres à voix consultatives, les deux catégories étant répartis en deux (2) collèges, comme suit :

- ✓ Le collège des Associés - voix délibératives :

Il est composé d'un représentant (et d'un suppléant par représentant) de chaque Associé, et réparti comme suit :

- Trois membres désignés par AMENAGEMENT 77 ayant une voix chacun ;
- Un membre désigné par CDC ayant double voix ;
- Un membre désigné par la CCI 77 ayant une voix.

Il est précisé que, si l'un des Associés exerce les fonctions de Président de la Société, le membre désigné (ou l'un des membres désignés) par cet Associé devra nécessairement être le représentant dudit Associé exerçant les fonctions de Président.

La nomination des membres du Comité Technique visés ci-dessus est effectuée par décision écrite de l'Associé concerné. La décision écrite doit être immédiatement notifiée au Président de la Société ; elle prend effet à compter de la réception de ladite notification par le Président de la Société.

En cas de cessation des fonctions de l'un des représentants désignés auprès du Comité Technique, pour quelque raison que ce soit, il sera procédé sans délai, par l'Associé concerné, à son remplacement de telle sorte que la composition du Comité Technique soit à tout moment conforme à la répartition définie ci-dessus. La fin des fonctions devra être notifiée par l'Associé concerné au Président de la Société.

- ✓ [Le collège des territoires - voix consultatives :
- Un élu représentant de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire;
- Un élu représentant de la Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne;

Les membres du collège des territoires ont chacun une voix consultative.

Le Président supervise le Comité Technique, il organise l'intervention des intervenants ci-dessus, il anime les études et rédige les conclusions qui seront transmises aux membres du Comité Technique, ainsi qu'aux Associés.

En fonction de l'ordre du jour des réunions, le Comité Technique pourra inviter toutes personnalités extérieures dont la présence sera jugée utile aux réunions après en avoir préalablement informé le Président. A titre d'exemple, il sera ainsi possible d'inviter, sur demande des membres du Collège des Territoires, un ou deux représentants des services des communautés d'agglomérations concernées.

La perte de la qualité d'Associé entraînera ipso facto le terme du mandat du membre représentant ledit Associé.

Chaque Associé s'engagera à assurer en permanence la désignation d'une personne compétente, et s'oblige à remplacer sans délai son représentant, en tant que de besoin.

Dans toute la mesure du possible, pour préserver l'efficacité du Comité, les Associés s'efforceront de désigner des membres garantissant la plus grande pérennité possible dans leurs fonctions.

Le mandat des membres du Comité Technique est d'une durée de trois (3) années, il n'est pas rémunéré.

La fonction de membre du Comité technique n'est pas constitutive d'un mandat social.

a) Rémunération

Les Membres de droit ou désignés par les Associés ne sont pas rémunérés. Ils peuvent être remboursés des frais raisonnables et documentés exposés dans l'exercice de leurs fonctions, par décision collective des Associés.

Le Président informe au moins annuellement les Associés du montant des frais remboursés par la Société.

16.1 Confidentialité

Tous les Membres désignés et acceptant leurs fonctions seront tenus à une obligation de confidentialité relative aux informations financières, aux informations commerciales et plus généralement, aux informations de toutes natures lorsque ces dernières sont présentées par le Président comme revêtant un caractère confidentiel.

Dans tous les cas, leur acceptation de fonction vaut engagement de confidentialité déterminant leurs droits et leurs obligations.

L'obligation de confidentialité s'étend à toute personne assistant à quelque titre que ce soit aux séances du Comité.

16.2 Présidence

La présidence du Comité technique de la Société est attribuée au Président de la Société.

16.3 Avis du Comité technique

Les avis du Comité technique sont émis :

- soit en réunion,
- soit par téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle) à l'initiative du Président, ou de la majorité en nombre des Membres de droit,
- soit par la signature d'un acte sous seing privé par l'ensemble des Membres de droit,
- soit par mail en cas de prises de décisions urgentes.

Les membres, ainsi que toute personne participant aux délibérations et réunions du comité, sont tenus d'une obligation de confidentialité à l'égard des informations présentant un tel caractère et données comme telles par le Président.

Le Comité technique ne délibère valablement que si la totalité des Membres de droit sont présents ou représentés.

16.4 Réunions

a) Périodicité

Le Comité Technique se réunit autant que nécessaire et au moins deux (2) fois par an et selon les besoins des ordres du jour des assemblées générales des Associés, sur convocation du Président de la Société ou de tout autre membre du Comité Technique.

Chaque membre a le droit de participer par visioconférence ou conférence téléphonique à toute réunion du Comité Technique.

b) Convocation

Le Comité technique est convoqué par le Président.

Les membres sont convoqués aux séances du Comité technique par tous moyens, même verbalement. La convocation doit intervenir au moins huit (8) jours à l'avance, sauf en cas d'urgence ou si tous les membres du Comité renoncent à ce délai.

En tout état de cause, la convocation devra être accompagnée de l'ordre du jour ainsi que de l'ensemble des documents qui seront présentés audit Comité technique.

Les réunions sont tenues au siège social, ou tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La présence physique des membres du Comité n'est pas obligatoire et leur participation à la réunion peut intervenir par des moyens de visioconférence.

Les réunions du Comité technique sont présidées par le Président.

En l'absence du Président, le Comité technique désigne la personne appelée à présider la réunion.

Un membre du Comité technique peut donner une procuration à un autre membre aux fins de le représenter ou à tous salariés du groupe auquel il appartient. Le mandat peut être donné par tous moyens écrits et notamment par télécopie ou courrier électronique.

Un membre du Comité technique peut détenir plusieurs pouvoirs.

16.5 Décisions importantes

Le comité technique joue un rôle déterminant dans le fonctionnement de la gouvernance.

Il doit être obligatoirement saisi sur :

- tout nouveau projet d'investissement, de construction, d'acquisition, de réhabilitation ;
- toute opération portant sur une participation dans une quelconque entité ;
- toute opération de cession d'actifs ;
- toute actualisation du Plan d'Affaires ;

16.6 Procès-verbaux des délibérations

Les avis du Comité technique, quel qu'en soit leur mode, sont constatés par des procès-verbaux retranscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les procès-verbaux devront indiquer :

- le mode de délibération,
- la date de la réunion,
- le nom des membres ayant participé aux délibérations, et le cas échéant celui des membres qu'ils représentent,
- le nom des membres ne participant pas aux délibérations,
- en cas de réunion, le nom de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des décisions,
- le nom du Président de la séance,
- les avis rendus par le Comité technique.

Ils sont signés par les Membres de droit.

Ils sont annexés aux projets de décisions soumis aux Associés ou au Président selon les cas.

Article 17 Conventions entre la SOCIETE et les Dirigeants ou les Associés

Le commissaire aux comptes, doit présenter aux Associés un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et son président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les stipulations ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 227-10 du Code de Commerce, la Société ne comportant qu'un seul Associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personne interposée.

Article 18 Décisions collectives des Associés

18.1 Compétences des Associés

Les décisions des Associés doivent être prises collectivement en Assemblée Générale lorsqu'elles concernent les opérations suivantes :

- i. Détermination des orientations stratégiques et approbation du plan d'affaires comprenant le budget préparé par le Président et modifications de ce plan

- d'affaires, ainsi que l'approbation du plan d'amortissement à la livraison de chaque immeuble de la Société
- ii. cession, nantissement, acquisition et/ou souscription (en ce compris les apports) de titres au sein d'une autre société ou de groupement avec ou sans personnalité morale sous quelque forme que ce soit, ou abandon de droits attachés à ces titres, et qui ne serait pas prévu dans le plan d'affaires approuvé
 - iii. acquisition, aliénation, cession, réorganisation (ou opération assimilée) d'actif(s) et de droits réels, notamment toute signature de vente en état futur d'achèvement et de contrat de promotion immobilière
 - iv. octroi de baux ou convention d'occupation de quelque nature que ce soit sur les actifs de la Société et toute modification et/ou résiliation de ces baux ou conventions d'occupation
 - v. décision relative aux contentieux et litiges supérieurs à 10 000 euros
 - vi. tout engagement de quelque nature que ce soit supérieur à 20 000 euros
 - vii. conclusion, modification ou résiliation de toute convention conclue avec le Président, l'un des Associés ou l'un des Affiliés dudit Associé ou Président,
 - viii. renonciation à la mise en œuvre de tout droit ou prérogative prévus aux termes d'une convention conclue avec le Président, l'un des Associés ou l'un des Affiliés dudit Associé ou Président
 - ix. modification des statuts
 - x. fusion, scission, réorganisation, dissolution, liquidation, apport partiel d'actifs
 - xi. recours à l'emprunt auprès de Tiers [pour un montant supérieur à xxxxxx euros / qui n'est pas inscrit dans un plan d'affaires approuvé par la collectivité des Associés, et tout remboursement anticipé de ces emprunts
 - xii. agrément des nouveaux Associés, notamment en cas de cession des actions de la Société
 - xiii. transformation de la Société en une autre forme
 - xiv. transfert du siège social qui ne peut être décidé par le seul Président aux termes des statuts
 - xv. réduction, amortissement ou augmentation du capital social,
 - xvi. augmentation des engagements des Associés
 - xvii. décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Société
 - xviii. décision entraînant une modification des principes et règles comptables appliqués par la Société
 - xix. prêt, caution, aval ou garantie accordé
 - xx. prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Société
 - xxi. sûreté de quelques natures que ce soit qui pourrait être consentie par un Associé sur ses Titres
 - xxii. approbation des comptes annuels, affectation des résultats et distribution des dividendes
 - xxiii. révocation du Président
 - xxiv. nomination et renouvellement du Président
 - xxv. nomination et révocation des commissaires aux comptes et du liquidateur
 - xxvi. signature du procès-verbal valant réception ou livraison de tous travaux bénéficiant à la Société ou à ses immeubles, si ces travaux ont un montant supérieur à xxx euros.
 - xxvii. Modification de l'annexe fixant les conditions d'éligibilité des projets

Ces décisions sont prises aux conditions de majorité définies à l'Article 19.

Décisions devant faire l'objet d'une approbation par décisions collectives des Associés à l'unanimité des Associés de la Société présents, représentés ou prenant part au vote par tout autre moyen :

- (a) Décision sur une opération ayant recueilli un avis défavorable du Comité Technique ;
- (b) Augmentation des engagements des Associés.
- (c) Modification des statuts ;
- (d) Fusion, scission, réorganisation, dissolution, liquidation, apport partiel d'actifs ;
- (e) Prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Foncière.

18.2 Consultation des Associés

Chaque consultation des Associés doit impérativement être précédée, dans un délai de quinze (15) jours avant la date prévue pour cette consultation, de l'envoi par le Président, à chacun des associés, des avis motivés du Comité technique et de tous documents d'information devant lui permettre de se prononcer en parfaite connaissance de cause sur le texte de la ou des résolutions soumises à son avis ou son approbation.

a. L'Assemblée Générale est convoquée par le Président à son initiative ou à l'initiative des Associés représentant au moins 5% du capital social. La convocation est adressée aux Associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour la réunion. Les lettres de convocation comportent l'indication du jour, de l'heure et du lieu ainsi que l'ordre du jour de la réunion.

Dans tous les cas où les Associés sont présents ou représentés, ils se réunissent valablement sur convocation verbale et sans délai.

b. La réunion d'une Assemblée Générale est obligatoire pour toute consultation des Associés nécessitant l'intervention préalable du ou des Commissaires aux comptes.

c. Un quorum représentant au moins deux tiers du capital, est exigé pour la tenue d'une Assemblée. Les droits de vote de chaque Associé sont proportionnels à sa participation en numéraire au capital social.

L'Assemblée est présidée par l'associé présent possédant le plus grand nombre d'actions qui est habilité à certifier conformes les procès-verbaux des assemblées et peut déléguer ce pouvoir.

Les assemblées générales peuvent avoir lieu de façon dématérialisée et peuvent être tenues exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des associés, à l'initiative de l'auteur de la convocation.

Sont réputés présents pour le quorum et la majorité, les associés participant à la réunion par des moyens dématérialisés.

Article 19 Conditions de quorum et de majorité des décisions collectives

L'assemblée générale ne délibère valablement que si les Associés présents ou représentés possèdent au moins les 3/4 des actions ayant le droit de vote et statue à la majorité qualifiée des 3/4 des voix exprimées, chaque action valant une voix.

L'abstention d'un Associé équivaut à un vote contre.

Conformément aux dispositions de l'article L. 227-19 du code de commerce, les dispositions statutaires relatives, le cas échéant, à l'inaliénabilité temporaire, à l'agrément des cessions, à l'obligation de cession des actions et à l'exclusion d'un associé ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des associés.

Article 20 Commissaires aux comptes

Sous réserve des dispositions de l'article L. 227-9-1 du code de commerce, l'Assemblée générale désigne dans les conditions fixées aux articles L. 823-1 et suivants du code de commerce, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, chargés de remplir la mission qui leur est confiée par la loi.

Les commissaires aux comptes titulaires et suppléants sont désignés pour six exercices et sont toujours rééligibles.

Avant toute décision collective, quelle qu'en soit la forme, il doit être tenu à la disposition du commissaire aux comptes au lieu du siège social toutes informations nécessaires à l'exercice de sa mission.

Article 21 Registre des décisions

Toute décision collective des Associés prise en Assemblée Générale est constatée par un procès-verbal établi et signé par le Président et, le cas échéant, par le président de séance.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom et qualité du président de séance, les noms et prénoms des Associés présents ou représentés avec l'indication du nombre d'actions détenues par chacun d'eux et les conditions d'exercice de leur droit de vote, les documents et rapports soumis au Comité technique ou à l'Assemblée, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés sur des registres spéciaux tenus conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les copies ou extraits des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par le Président.

La tenue du registre des décisions et l'établissement des procès-verbaux peuvent être réalisés sous forme électronique.

Article 22 Droit de communication et d'information

Les Associés bénéficient d'un droit permanent d'information sur :

- La situation comptable de la SOCIETE ;
- Les documents de gestion prévisionnelle le cas échéant ;
- Les procédures d'alerte déclenchées par le Commissaire aux comptes.

A cette fin, ils peuvent à tout moment :

- Interroger soit la SOCIETE soit le Commissaire aux comptes de celle-ci, lequel s'engage à répondre dans un délai raisonnable aux questions qui leur sont posées ;
- Se faire communiquer la copie de tout document relatif aux activités ou à la situation financière de la SOCIETE.

Ils peuvent de même réaliser ou faire réaliser à leurs frais un audit de la SOCIETE dans tous les domaines (comptable, gestion, juridique, fiscal, ...). Les auditeurs devront prendre

préalablement un engagement de confidentialité. La SOCIETE devra répondre aux observations formulées par les auditeurs.

La SOCIETE, en la personne de son Président, s'engage pour sa part à informer immédiatement les associés de tout événement commercial, juridique ou financier pouvant avoir une incidence sur le fonctionnement et les résultats de la SOCIETE.

Titre 4

Exercice social - Comptes sociaux - Bénéfices

Article 23 Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par dérogation, le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2023.

Article 24 Comptes annuels

Le Président tient une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi. A la clôture de chaque exercice le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existants à cette date, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il établit également les comptes annuels, un rapport de gestion exposant la situation de la SOCIETE durant l'exercice écoulé, les résultats et l'évolution prévisible de cette situation, les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport.

Le Président communique les comptes au Commissaire aux Comptes dans un délai suffisant pour lui permettre d'effectuer ses contrôles.

La collectivité des Associés approuve les comptes annuels après lecture des rapports du Président et du Commissaire aux Comptes, le cas échéant, dans un délai de six mois maximum à compter de la clôture de chaque exercice.

Article 25 Affectation des résultats

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'année diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par les bénéfices de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserves, en application de la loi et des présents statuts et augmenté de tout report bénéficiaire.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont ils règlent l'affectation et l'emploi.

La décision collective des associés ou, à défaut, le Président, fixe les modalités de paiement des dividendes.

Les Associés peuvent décider la distribution des sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition, étant précisé que les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Sauf en cas de réduction de capital aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de cette distribution, inférieurs au montant de capital effectivement souscrit à la date en question, augmenté des réserves que la loi ou les présents statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé à tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après approbation des comptes, reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

Titre 5 Liquidation - Contestations

Article 26 Dissolution - Liquidation

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi par décision collective des associés prononçant la dissolution anticipée.

a. Sous réserve du respect des prescriptions légales impératives en vigueur, la liquidation de la SOCIETE obéira aux règles ci-après.

b. Les Associés nomment aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions collectives, parmi eux ou en dehors d'eux, un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les fonctions et la rémunération.

Cette nomination met fin aux fonctions des dirigeants et, sauf décision contraire des Associés, à celles du Commissaire aux comptes.

Les Associés peuvent toujours révoquer ou remplacer les liquidateurs et étendre ou restreindre leurs pouvoirs.

Le mandat des liquidateurs est, sauf décision contraire des associés, donné pour toute la durée de la liquidation.

c. Les liquidateurs ont, conjointement ou séparément, les pouvoirs les plus étendus à effet de réaliser, aux prix, charges et conditions qu'ils aviseront, tout l'actif de la SOCIETE et d'éteindre son passif.

Le ou les liquidateurs peuvent procéder, en cours de liquidation, à la distribution d'acomptes et, en fin de liquidation, à la répartition du solde disponible sans être tenus à aucune formalité de publicité ou de dépôts des fonds.

Le ou les liquidateurs ont, même séparément, qualité pour représenter la SOCIETE à l'égard des tiers, ainsi que pour agir en justice devant toutes les juridictions tant en demande qu'en défense.

d. Au cours de la liquidation, les Associés sont consultés aussi souvent que l'intérêt de la SOCIETE l'exige.

Les Associés sont valablement consultés par un liquidateur ou des Associés représentant au moins le dixième du capital social.

Les Associés délibèrent aux mêmes conditions de quorum et de majorité qu'avant la dissolution.

e. En fin de liquidation les Associés statuent sur le compte définitif de la liquidation, le quitus de la gestion du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat.

Ils constatent, dans les mêmes conditions, la clôture de la liquidation.

Si les liquidateurs négligent de consulter les Associés le Président du tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé, peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette consultation.

Si les Associés ne peuvent délibérer, ou s'ils refusent d'approuver les comptes de la liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

f. Le montant des capitaux propres subsistant, après remboursement du nominal des actions, est partagé au prorata des participations.

Lors du remboursement du capital social, la charge de tous impôts que la SOCIETE aurait l'obligation de retenir à la source sera répartie de la même manière.

Article 27 Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la SOCIETE ou de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre la SOCIETE et les associés eux-mêmes, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux territorialement compétents à MELUN.

Titre 6 Formalités

Article 28 Nomination du premier Président

Le premier Président est la société AMENAGEMENT 77 domicilié 10 Rue Dajot, 77000 MELUN, représentée par Monsieur François-Xavier CORRE, directeur général, soussigné qui accepte et déclare qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne lui interdit d'exercer les fonctions de Président de la SOCIETE.

Article 29 Nomination des premiers Commissaires aux comptes

Sont nommés pour six (6) ans :

Le premier Commissaire aux comptes titulaire :

société, sise à, inscrite sur la liste de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de représentée par, né(e) à, le, demeurant

Le premier Commissaire aux comptes suppléant :

....., né(e) à, le, demeurant, Commissaire aux Comptes inscrit(e) sur la liste de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de

Lesquels ont accepté lesdites fonctions dans un courrier séparé, chacun d'eux précisant que les dispositions légales instituant des incompatibilités ou des interdictions de fonctions ne peuvent lui être appliquées.

Article 30 Nomination des premiers membres du Comité technique

Les actionnaires fondateurs s'obligent à désigner dans les meilleurs délais leur représentant au Comité Technique et à notifier cette nomination à la SOCIETE.

Article 31 Engagements pour le compte de la SOCIETE en formation

a. Un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la SOCIETE en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la SOCIETE, est annexé aux présents statuts.

Cet état a été tenu à la disposition des Associés qui ont pu en prendre copie, huit (8) jours au moins avant la signature des présents statuts.

Article 32 Publicité

Tous pouvoirs spéciaux sont donnés au Président soussigné qui accepte, à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution dans un journal d'annonces légales, et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes autres formalités.

Article 33 Identité des premiers Associés

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R 225-2 du Code de commerce, il est précisé que les présents statuts ont été signés par :

[à compléter]

Fait à
Le
en (...) exemplaires originaux

Pour :
....., dûment habilité(e) par un pouvoir en date du

Pour :
....., dûment habilité(e) par un pouvoir en date du

Pour :
....., dûment habilité(e) par un pouvoir en date du