

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le sept juillet à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni à Pays de Montbéliard Agglomération, avenue des Alliés, dans la salle du Conseil de la Communauté d'Agglomération, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire.

La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux et affichée le 27 juin 2025.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, M. Philippe TISSOT, Mme Léopoldine ROUDET, M. Christophe FROPPIER, Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoint
Mme Evelyne PERRIOT, M. Frédéric ZUSATZ, Mme Gisèle CUCHET, M. Olivier TRAVERSIER, M. François CAYOT, M. Karim DJILALI, Mme Hélène MAITRE-HENRIET, Mme Marie-Rose GALMES, M. Mehdi MONNIER, M. Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Rémi PLUCHE avec pouvoir à Mme Ghénia BENSAOU
Mme Nora ZARLENGA avec pouvoir à Mme Annie VITALI
M. Olivier GOUSSET avec pouvoir à M. Philippe DUVERNOY
Mme Priscilla BORGERHOFF avec pouvoir à M. Alexandre GAUTHIER
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
Mme Brigitte JACQUEMIN avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET
M. Rémy RABILLON avec pouvoir à M. Gilles MAILLARD
M. Bernard LACHAMBRE avec pouvoir à M. Alain PONCET

Etaient absents :

M. Gilles MAILLARD
M. Patrick TAUSENDFREUND

Secrétaire de séance : M. Alexandre GAUTHIER

OBJET

SEDIA – CREATION D'UNE FILIALE AVEC LES CONSTRUCTEURS DU BOIS
– OPERATION IMMOBILIERE ZAC DES BLANCHERIES

Cette délibération a été affichée le : 9 juillet 2025

**SEDIA – CREATION D'UNE FILIALE AVEC LES CONSTRUCTEURS DU BOIS –
OPERATION IMMOBILIERE ZAC DES BLANCHERIES**

Monsieur Christophe FROPPIER expose :

La loi 3DS a instauré la nécessité d'obtenir l'accord exprès des collectivités locales disposant d'un poste d'Administrateur pour toute prise de participation directe des SEM ou indirecte via une filiale contrôlée qui conduirait la SEM à détenir plus de 10 % du capital ou des droits de vote.

Dans ce cadre, SEDIA sollicite la Ville pour sa prise de participation dans la future Société Civile de Construction Vente (SCCV), à créer avec les Constructeurs du Bois, pour la réalisation de l'opération immobilière ZAC des Blancheries.

Les Constructeurs du Bois et SEDIA entendent en effet réaliser une opération immobilière sur la ZAC des Blancheries, sur un ensemble foncier de 4 parcelles distinctes totalisant environ 2 735 m² pour y construire un ensemble immobilier d'environ 7 570m² de surface de plancher pour environ 91 logements à commercialiser en plusieurs phases.

La Société aura pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat d'un ensemble foncier de 4 ténements avec leurs droits à construire, des stationnements aériens et en ouvrage nécessaires, totalisant environ 2.735 m² situé à Montbéliard (25200), avenue du Président Wilson.
- la réalisation d'une opération immobilière sur ce foncier situé dans la ZAC des Blancheries à Montbéliard (25200), pour y construire un ensemble immobilier d'environ 7 570 m² de SDP pour environ 91 logements à commercialiser en plusieurs phases.
- la vente en totalité ou par lots de ces biens, à terme, en état futur d'achèvement ou après achèvement.
Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- accessoirement, la location desdits immeubles ou droits immobiliers.
- Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser la réalisation, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil ou le bénéfice des dispositions de l'article 239Ter du CGI.

La durée de la société sera fixée à 25 ans à compter de la date de son immatriculation et son siège sera situé à 6 rue Louis Garnier à Besançon, soit au siège de SEDIA.

SEDIA détiendra 10 % du capital social de la SCCV qui devrait être dénommée « SCCV LES BLANCHERIES » ou « SCCV 10 – LES BLANCHERIES ». Néanmoins, par dérogation au principe de répartition proportionnelle à la participation au capital social, il sera attribué à SEDIA une part fixe de 50% des bénéfices réalisés par la société, le solde des bénéfices, soit 50%, sera réparti entre les associés proportionnellement à leur participation au capital social.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal accepte la participation de SEDIA à la société à créer avec les Constructeurs du Bois pour l'opération immobilière sise ZAC des Blancheries.

Pour	:	32
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Marie-Noëlle BIGUINET

Déposée en Sous-Préfecture le : 9 juillet 2025

Madame la Maire
Mairie de Montbéliard
Hôtel de Ville
BP 95287
25205 MONTBELIARD CEDEX

Besançon, le 06 mai 2025

Nos réf : CF/BB/LB-2025-013

Objet : Sollicitation des Collectivités en vue de la création d'une filiale de type SCCV

Madame la Maire,

Les Constructeurs du Bois et sedia entendent réaliser une opération immobilière sur la ZAC des Blancheries, Avenue du Président Wilson à Montbéliard (25200), sur un ensemble foncier de 4 parcelles distinctes totalisant environ 2 735 m² pour y construire un ensemble immobilier d'environ 7 570 m² de SDP pour environ 91 logements à commercialiser en plusieurs phases.

Ainsi, Les Constructeurs du Bois et sedia proposent de constituer une société de projet dédiée.

En vue de la réalisation de cette opération et conformément à la proposition du Conseil d'Administration de sedia, nous vous invitons à autoriser sedia à créer une filiale de type SCCV avec Les Constructeurs du Bois afin de développer ce projet en commun.

En application de la Loi 3DS, qui a instauré la nécessité d'obtenir l'accord exprès des collectivités locales disposant d'un poste d'Administrateur pour toute prise de participation directe des SEM ou indirecte via une filiale contrôlée qui conduirait la SEM à détenir plus de 10 % du capital ou des droits de vote, nous vous remercions de bien vouloir présenter la création de cette filiale à la décision de votre prochaine assemblée délibérante.

A ce stade des discussions, les principaux éléments qui figureront dans la Convention de Partenariat et les Statuts sont les suivants :

Forme

La Société formée sera une Société Civile de Construction Vente, régie par les dispositions légales applicables ainsi que par les Statuts.

■ **Siège social à Besançon**
6 rue Louis Garnier
BP 1513
25008 BESANCON CEDEX
Tél 03 81 41 46 50

■ **Site de Lons le Saunier**
11bis, avenue du Stade
BP 60948
39009 LONS LE SAUNIER CEDEX

■ **Site de Montbéliard**
50 avenue Wilson
BP 11125
25201 MONTBELIARD CEDEX
Tél 03 81 99 60 90

■ **Site de Vesoul**
1 rue Max Devaux
CS 70017
70000 VESOUL
Tél 03 84 76 94 30

Objet et périmètre

La Société aura pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat d'un ensemble foncier de 4 tenements avec leurs droits à construire, des stationnements aériens et en ouvrage nécessaires, totalisant environ 2.735 m² situé à Montbéliard (25200), avenue du Président Wilson.
- la réalisation d'une opération immobilière sur ce foncier situé la ZAC des Blancheries à Montbéliard (25200), pour y construire un ensemble immobilier d'environ 7 570 m² de SDP pour environ 91 logements à commercialiser en plusieurs phases.
- la vente en totalité ou par lots de ces biens, à terme, en état futur d'achèvement ou après achèvement.
Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- accessoirement, la location desdits immeubles ou droits immobiliers.
- et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser la réalisation, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil ou le bénéfice des dispositions de l'article 239Ter du CGI.

Dénomination

La Société pourra être dénommée « SCCV LES BLANCHERIES » ou « SCCV 10 – LES BLANCHERIES » (*Provisoire*).

Siège social

Le siège social de la Société sera fixé au **6 Rue Louis Garnier à BESANCON (25000)**, au siège de la société sedia.

Durée

La durée de la Société sera fixée à vingt-cinq (25) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par les Associés dans les conditions prévues par les Statuts.

Apports

Lors de la constitution de la Société, les Associés apporteront à la Société une somme en numéraire de mille euros (1 000 €), répartie de la manière suivante :

- Les Constructeurs du Bois, la somme de 900 €, soit 90 % du montant des apports,
- sedia, la somme de 100 €, soit 10 % du montant des apports.

Soit un montant total de mille euros (1 000 €) représentant en totalité des apports en numéraire.

Capital social

Le capital social sera fixé à la somme de mille euros (1 000 €), montant des apports ci-dessus effectués par les Associés et intégralement souscrits et libérés lors de leur souscription.

Modification du capital social

Le capital pourra, en vertu d'une décision de nature extraordinaire de la collectivité des Associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'auront pas déjà la qualité d'Associés, devront être agréés par une décision collective de nature extraordinaire.

Il pourra aussi, en vertu d'une décision collective de nature extraordinaire, être augmenté en une ou plusieurs fois par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire et par application du principe de l'égalité entre les Associés, chacun des Associés aura, proportionnellement au nombre de parts qu'il possèdera, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes pourra être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées sous le premier alinéa ci-dessus s'il n'a pas déjà la qualité d'Associé.

L'augmentation de capital sera réalisée nonobstant l'existence de rompus et les Associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêt nouvelles devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un Associé, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par des tiers Étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées sous le premier alinéa ci-dessus.

Le droit préférentiel de souscription sera exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux Associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des Associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise par une décision collective de nature extraordinaire.

Le capital social pourra aussi, en vertu d'une décision de nature extraordinaire de la collectivité des Associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

Toutefois, en aucun cas et à peine de nullité, il ne pourra être fait attribution à un Associé, en représentation de tout ou partie de ses apports, d'un immeuble construit par la société.

Comptes Courants d'Associés

Les Associés pourront laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération seront fixées par décision collective des Associés.

Gérance et gouvernance

La gouvernance sera collégiale.

La société sera gérée par un ou plusieurs gérants, Associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des Associés.

Les premiers co-gérants désignés seront la société Les Constructeurs du Bois et la société sedia. Ces derniers exerceront leur mandat sans limitation de durée.

La co-gérance sera partagée de manière équilibrée, avec un ratio de 50 % pour chaque partie concernant les décisions importantes, et ce, malgré la répartition des parts sociales fixées à 90 % pour la société Les Constructeurs du Bois et 10 % pour la société sedia.

Les risques et bénéfices seront également partagés de manière équitable, soit une répartition à hauteur de 50 % pour chaque co-gérant.

sedia pourra être représentée par Monsieur Bernard BLETTON, son Directeur Général, pour l'exercice de cette co-gérance.

Il est convenu, à ce stade, que les fonctions de Gérant ne seront pas rémunérées et ne donneront pas droit au remboursement de frais.

Le représentant de sedia à l'Assemblée Générale pourra être son Président, Monsieur Christophe FROPPIER.

Nomination du premier Commissaire aux comptes

Un Commissaire aux comptes titulaire sera nommé pour une durée de six (6) exercices, ses fonctions expirant à l'issue de la consultation de la collectivité des Associés appelée à délibérer sur les comptes sociaux du sixième exercice clos.

Vous trouverez annexés au présent courrier la Convention de partenariat, le budget prévisionnel et le projet de Statuts.

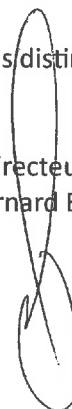
Nous vous remercions, si vous en êtes d'accord, de bien vouloir nous indiquer à quelle date ce sujet passera à votre assemblée délibérante.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, nos salutations distinguées.

Le Président du Conseil d'Administration
Christophe FROPPIER



Le Directeur Général
Bernard BLETTON



Pièces jointes :

- Convention de partenariat.
- Budget prévisionnel.
- Projet de Statuts.

CONVENTION DE PARTENARIAT

PROGRAMME ZAC des Blancheries logements collectifs

ENTRE :

Sedia, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 15 026 816 € dont le siège social est situé au 6 Rue Louis Garnier BP 1513 - 25008 Besançon Cedex, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON sous le n° 775 665 359, représentée par **M. Bernard BLETTON**, son **Directeur Général**,

D'une part

Les Constructeurs du Bois (LCB), Société Anonyme, au capital de 40 000 € dont le siège social est situé 18 rue Pasquier à Paris (75008), enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°533 622 775 - représentée par **Monsieur François DUCHAINE**, son **Président Directeur Général**,

D'autre part

EXPOSE PREALABLE

Contexte et objet du partenariat

Pendant que sedia travaillait avec un partenaire immobilier national sur un projet d'environ 17 logements sur l'un (Ilot B2) des 4 lots d'habitat de la ZAC des Blancheries à Montbéliard, les Constructeurs du Bois (LCB) de leur côté se positionnaient sur les 3 autres lots d'habitat pour construire des bâtiments utilisant massivement le bois comme matériau structurel.

LCB, labellisé bois de France est spécialisé dans la conception et la maîtrise d'œuvre de bâtiments en bois. Le bois utilisé pour les maisons, résidences, écoquartiers et autres constructions en bois provient essentiellement des Vosges et à minima des massifs français.

Peu de temps après l'arrivée de ce nouvel acteur immobilier sur le territoire montbéliardais, sedia prévoyait déjà d'engager des discussions avec cette société basée à EPINAL dans les Vosges pour envisager un partenariat sur le site des Blancheries ou ailleurs. Le renoncement d'ICADE, effectif courant du 1er trimestre 2023, de continuer à suivre sedia sur cette opération montbéliardaise a fait accélérer les prises de contact avec Les Constructeurs du Bois.

Dès les premiers échanges, les discussions ont avancé rapidement et les parties ont décidé de travailler ensemble sur la totalité des 4 lots d'habitat afin d'assurer une cohérence architecturale d'ensemble des 4 derniers ilots d'habitat sur cette ZAC.

Sedia et LCB entendent réaliser une opération immobilière sur la ZAC des Blancheries, avenue du Président Wilson à Montbéliard (25200) sur un ensemble foncier de 4 parcelles distinctes totalisant environ 2.735 m² pour y construire un ensemble immobilier d'environ 7 570 m² de SDP pour environ 91 logements à commercialiser en plusieurs phases.

Au stade des études actuels, l'ILOT A1 représente 26 logements ; l'ILOT A2, 13 logements ; l'ILOT B1, 31 logements et l'ILOT B2, 21 logements.

En vue de la réalisation dudit ensemble immobilier, les deux sociétés se sont rapprochées afin d'envisager un partenariat pour l'acquisition des 4 tenements fonciers avec leurs droits à construire, des stationnements aériens et en ouvrage nécessaires et pour la réalisation du programme exposé plus haut.

La présente convention a donc pour but de définir les modalités de ce partenariat pour mettre en œuvre et finaliser ce projet dès lors que toutes les autorisations nécessaires auront été obtenues.

I – Détermination du partenariat :

A ce jour, des études ont été pilotées par Les Constructeurs du Bois en lien avec leurs bureaux d'études techniques intégrés et leur architecte GREMILLET Jean-Marie de Nancy. Le projet tel qu'il existe aujourd'hui, a été conçu en étroite collaboration avec l'Aménageur et la Ville de Montbéliard. Il prend aussi en compte les recommandations vues avec l'ABF.

- ↳ Les partenaires entendent créer une structure dédiée en vue de l'acquisition foncière, la commercialisation et la réalisation dudit projet,
- ↳ Les partenaires feront l'acquisition dudit foncier auprès de l'aménageur de la ZAC des Blancheries et feront réaliser les études nécessaires à la réalisation du projet.

II – Création et fonctionnement d'une structure dédiée au projet : SCCV

Préalablement à l'engagement du projet dans sa phase opérationnelle : acquisition foncière (réitération de l'acte authentique), signature des contrats d'entreprises, les partenaires décident de créer une structure dédiée audit projet sous forme de SCCV aux conditions suivantes :

- pour une durée à déterminer en fonction du rythme d'écoulement des produits,
- dans laquelle **LCB aura 90 % des parts et sedia 10 %**, afin que le CA de cette opération soit affectable à LCB,
- avec **un capital fixé à 1.000 €** (montant prévisionnel estimé à ce stade) et des avances d'associés qui seront appelées à 50/50, pour un montant total permettant de couvrir à minima les besoins de trésorerie nécessaires pour financer la reprise des études, la création de la Société jusqu'à la mise en place des financements bancaires (besoins estimés à ce stade à environ 691 120 € TTC) pour permettre l'acquisition du foncier et l'engagement opérationnel.
- avec **une gouvernance collégiale** : décisions majeures prises à l'unanimité en assemblée générale ou au sein d'un Comité de Pilotage réunissant les associés, les dossiers étant instruits en amont par le comité technique, quel que soit les questions posées : engagements financiers / bancaires / juridiques / fiscaux / techniques /....
 - . le comité de pilotage étant composé des Directions des 2 partenaires,
 - . le comité technique regroupant les personnels « techniques » des 2 partenaires spécialisés dans les domaines concernés par la consultation.
- Avec **une co-gérance** revenant à un représentant de sedia et à un représentant LCB qui s'appuieront sur les services de sedia pour l'assister dans les différentes tâches de gestion de la Société Ad hoc (qu'elles soient d'ordre administratif, juridique, financier, comptable).
- Avec **une répartition à 50/50 des droits dans les bénéfices ou dans les pertes et des droits de vote dans les décisions ordinaires et extraordinaires.**

III – Répartition des tâches entre partenaires

En vue de la réalisation du projet, les partenaires se répartissent les missions de la manière suivante (annexe n°1) :

A - Au stade des études :

- Pilotage des études par **LCB** et validations partagées par **sedia /LCB**,
- Montage du partenariat par **sedia** et validations partagées par **sedia/LCB**,
- Pilotage de la pré-commercialisation par **sedia qui s'appuiera sur LCB** et validations partagées par **sedia /LCB** de la stratégie commerciale, grille des prix et notice de vente,
- Gestion des interfaces avec l'Aménageur par **sedia** et validations partagées par **sedia/LCB**,
- Gestion du Permis de Construire, de son transfert à la SCCV et des modificatifs éventuels par **sedia** et validations partagées par **sedia/LCB**,
- Elaboration des bilans financiers par **LCB** et validations partagées par **sedia/LCB**.

B - Au stade opérationnel :

- Engagement, signature suivi administratif, juridique et financier des contrats d'études, travaux, assurance, coordination des tiers par **LCB** contrôlés par **sedia**,
- Suivi du chantier, clôture des marchés (DGD) et réception des travaux par **LCB** contrôlés par **sedia**,
- Commercialisation, mise en copropriété et communication assurées par **sedia** et validations partagées par **sedia/LCB**,
- Livraison des biens aux clients par **LCB**. Assistance de **sedia**,
- Gestion financière, mise en place des financements, suivi des garanties, déclarations fiscales par **sedia** et validations partagées par **sedia/LCB**.

IV – Acquisition du foncier

Les partenaires feront l'acquisition de la charge foncière auprès de l'aménageur de la ZAC des Blancheries au **prix 145 € HT / m² SDP** ; ce que les parties acceptent dans le cadre des coûts admissibles par le Bilan Prévisionnel de l'opération actuelle si elles faisaient l'opération.

A noter que :

- L'acquisition de places de stationnement déportées au sein du parking silo des Blancheries au **prix de 9 500 € HT** se fera par la société ad'hoc auprès de la Ville de Montbéliard – propriétaire du parking silo, dans le cadre d'un compromis de vente global pour le nombre de places nécessaire au programme (hors celles visées ci-après), complété d'une clause de renonciation au fur et à mesure de la commercialisation des logements.
- Les partenaires envisagent d'acquérir à titre optionnel, **le parking extérieur de 19 places aériennes** qui sera réalisé par l'Aménageur en bordure des Ilots A1 et B1 pour un prix restant à convenir et ce, que dans le cas où ils réaliseraient les Ilots A1 et B1.

V - Etudes à mener par les partenaires

A - Par les partenaires en vue du projet

Hormis les études déjà effectuées par **sedia** et **LCB** en vue du projet, les partenaires entendent déterminer les études restant à effectuer, et leur répartition.

B - Conditions de poursuite des études

Les démarches engagées conjointement par les parties depuis le démarrage de leur collaboration ont permis l'établissement d'un bilan financier prévisionnel en annexe, de définir et arrêter un programme prévisionnel en vue de déposer une demande de permis de construire et de signer un compromis de vente pour l'acquisition foncière permettant d'engager la pré-commercialisation et signer les premières promesses de VEFA.

La finalisation des études PROJET, visant à la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux de construction doivent permettre de consolider le bilan financier prévisionnel déjà réalisé et de le soumettre aux organes décisionnels de leurs structures afin qu'elles se prononcent sur la poursuite ou non de leur collaboration dans le cadre d'une Société ad hoc.

Dans l'attente, les parties se fixent un budget cadre d'intervention sous la forme de l'approche prévisionnelle ci-jointe (annexe 2) et un calendrier cible (annexe 3).

C- Modalités de validation des rendus d'études

Les études seront validées lors de réunions des partenaires à l'initiative d'un des deux partenaires.

M

B

D – Engagements financiers au stade des études

Les présents coûts énoncés ci-après intègrent les frais prévisionnels à engager et qu'il conviendra que la société ad hoc rachète à sa création ou lorsqu'elle en aura les moyens.

Réalisation d'un permis de construire (*)	148 000 €	
Etudes ESQ AVP VRD Structure BA / BOIS (**)		63 872 €
Etudes ESQ AVP FLUIDES THERMIQUES (**)		24 451 €
Etudes ESQ AVP CFO CFA et Acoustique (**)		11 976 €
Economie de la construction Phase ESQ – AVP (**)		39 421 €
PRO DCE TCE (**)		279 440 €
Reprise AVP plans architecturaux (**)		19 960 €
Notices et plans de vente pour la commercialisation (**) (lancement commercialisation)		21 000 €
Bureau de contrôle (RICT) (*)	10 000 €	
SPS (PGC) (*)	5 000 €	
Etudes sol type G2 AVP et PRO (*)	18 000 €	
Communication (panneau, pub...) (*)	50 000 €	
Sous-total	231 000 €	460 120 €
TOTAL HT - APD / PROJET	691 120 €	

(*) SEDIA

(**) LCB

Chaque phase importante fera l'objet d'un ordre de service après accord des 2 parties (APS, APD, PRO, DCE, plans de réservation et plan de vente)

Les coûts sont prévisionnels.

Chaque société veillera à informer son partenaire des engagements financiers qu'elle aura pris à ce stade pour approfondir le projet.

E – Modalité de préfinancement

Sedia et LCB préfinancent les prestations dont elles ont la responsabilité, qu'elles leur incombent directement ou qu'elles soient réalisées par des tiers.

Selon les accords entre partenaires :

- ✓ Chaque société pourra refacturer à la société ad hoc sous forme de demandes de remboursement les coûts qu'il aura supportés dès lors que la société ad hoc dispose des fonds nécessaires
- ✓ Chaque société pourra établir à son partenaire des appels de fonds comme évoqué à l'article V- C.

V – Répartition des prestations et de l'engagement des dépenses

A – Dépenses des études déjà exécutées

Les parties conviennent que le coût des études diligentées par les partenaires antérieurement à la création de la société ad hoc, sera intégré au coût global du partenariat sur présentation de factures acquittées.

Pour des notions de financement et d'avance de frais internes déjà engagés par LCB, il a été demandé à la sedia de porter la partie rémunération de l'architecte et de régulariser la situation à la création de la SCCV.

B - Prise en charge des dépenses des prestations à effectuer

Dans l'hypothèse de validation des différentes phases d'études (obtention du permis de construire purgé de tout recours, atteinte d'un taux de pré-commercialisation de 40 %, coût de revient confirmé après consultation des entreprises et prestataires, accord des instances décisionnelles des deux partenaires pour intégrer la Société de projet), il sera donné suite au projet de la façon suivante :

- Engagement des parties de constituer une société dédiée (forme et caractéristiques ci-dessus),
- Rachat de l'ensemble des études par cette nouvelle société,
- Engagement de confier les missions préfigurées ci-après à sedia et LCB
- Les prestations déjà réalisées directement par les membres du groupement seront prises en compte et viendront s'imputer sur le montant global des honoraires qui leur seront versés au titre des missions que la nouvelle société leur confiera ; celles-ci étant définies dans le tableau ci-après (valeur HT) :

MISSIONS	CA		19 530 940 €	
	LCB	Sedia	LCB	Sedia
Maitrise d'ouvrage (Etudes Amont / Construire / Gérer)				
Apport d'affaire				
Etudes amont	1,69%	0,50%	330 072 €	97 655 €
Construire		2%	0 €	390 619 €
Suivi financier / gestion Marchés		0,50%	0 €	97 655 €
Sous-total	1,69%	3,00%		
Total MOA			330 072 €	585 928 €
Maitrise d'œuvre & OPC (Etudes Amont / Construire)				
MOE & BETs	5,11%		998 031 €	0 €
OPC	1,29%		251 949 €	0 €
Sous-total	6,40%	0,00%		0%
Total MOE			1 249 980 €	0 €
Commercialisation (vendre) en % du CA H.T.				
Commercialisation logements	0,22%	3%	42 968 €	585 928 €
et suivi technique clients	0,69%	0,50%	134 763 €	97 655 €
Sous-total	0,91%	3,50%		
Total Commercialisation			177 731 €	683 583 €
Marketing & Communication en % du CA HT				
Marketing & Communication		0,50%	0 €	97 655 €
Sous-total	0%	0,50%		
Total Marketing			0 €	97 655 €
Administration de la société en % du CA H.T.				
Administration générale SCCV		0,50%	0 €	97 655 €
Gestion et comptabilité SCCV		0,50%	0 €	97 655 €
Sous-total	0%	1,00%		
Total Administration			0 €	195 309 €
Total			1 757 783 €	1 562 475 €
Total répartition REM en % du CA HT	9%	8%	1 757 785 €	1 562 475 €

C – Prise en charge définitive du coût des études en cas de non-réalisation du projet

En cas de non-réalisation du projet (abandon ou non engagement opérationnel) pour quelque que cause que ce soit, chaque société partenaire :

- Supportera les dépenses qui lui sont propres (frais de personnel, et autres frais de fonctionnement) générés par l'opération sans jamais pouvoir les opposer à qui que ce soit et à quelque titre que ce soit,

- Dressera, pour ce qui concerne les commandes faites au tiers (géomètre, architectes, bureaux d'étude interne C'solution, bureaux de contrôle, études de sol, SPS...) l'état des dépenses qu'elle a engagées et payées et en demandera le remboursement à son partenaire dans les proportions suivantes (cf. prévisionnel).

Total des dépenses Tiers engagées	Taux de participation	Prévisionnel de 691120 K€ HT Soit prise en charge maximal HT
Part sedia	50 %	345 560 K€
Part LCB	50 %	345 560K€

VI – Conditions :

Les partenaires décident que les conditions de réalisation de cette opération (sous réserve de validation par les organes décisionnels de chacune de leur structure) seront atteintes lorsque :

- Le permis de construire sera purgé de tout recours,
- Le résultat de la consultation des entreprises, sera conforme au budget fixé ;
- Le taux de pré-commercialisation par bâtiment aura atteint 40 % du CA HT fixé au budget prévisionnel.

VII - Durée de la convention

La présente convention prend effet dès signature par les deux partenaires.

Elle prend fin :

- En cas de non-poursuite du projet : Après renoncement des parties à poursuivre l'opération et décision commune de mettre fin à leur partenariat : Son échéance sera effective à l'apurement des comptes de l'opération après prise en charge effective des dépenses qui leur incombent) par chacun des membres du groupement selon les modalités définies ci-dessus,
- En cas de poursuite du projet : Après prise en charge et remboursement par la Société des dépenses exposées par chaque partenaire.

VIII — Autres dispositions - Engagement des parties / Obligations -

Chaque membre du groupement s'engage :

- A faire toute diligence pour participer à toute réunion utile et à faire en sorte que les intervenants extérieurs auxquels il sera fait appel soient présents en tant que de besoin ;
- A mener à bien sa mission jusqu'à l'issue de la convention sans possibilité d'interruption en cours d'études ;
- A ne pas agir à l'encontre des intérêts du groupement ;
- A donner suite aux présentes études en constituant avant la fin du dossier études, une structure partenariale ad hoc qui sera chargée de réaliser l'opération dans sa phase opérationnelle dans le cas où le projet connaîtrait une suite favorable. Cette structure respectera les engagements financiers et juridiques pris au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- A faire face à la quote-part des engagements financiers qui lui incombent au cas où l'opération ne pourrait aller à son terme.

IX - Sanctions

Tout manquement aux obligations relatées ci-avant et de façon générale toute défaillance sera assortie d'une sanction qui sera fonction du préjudice subi.

Fait en 2 exemplaires originaux,
A Besançon, le 1/04/2025

Pour sedia,
Bernard BLETTON

sedia
6 rue Louis Garnier
BP 1513
25008 BESANÇON Cedex

Pour Les Constructeurs du bois,
François DUCHAINE

 **LES
CONSTRUCTEURS
DU BOIS**
Siège social : 18 rue Pasteur 75008 - PARIS
SIRET : 533 622 775 00039 - APE 4120B
SA au capital social de 1 028 571,36€
03.20.68.52.12 www.lesconstructeursdubois.fr

P.J. :

- ✓ Annexe 1 : Répartition des missions entre partenaires,
- ✓ Annexe 2 : Bilan prévisionnel cible
- ✓ Annexe 3 : Planning prévisionnel de l'opération.

ANNEXE 1

11

13

PROJET HABITAT / EN 4 BATIMENTS

PARTENARIAT LCB / sedia

Proposition de répartition des missions du Partenariat LCB / sedia		Leadership
ETUDES D'OPPORTUNITE		LCB
Diagnostic Urbain et Technique		
Analyse du marché		
Définition d'un programme prévisionnel		LCB
ETUDES DE FAISABILITE		
Choix d'un Projet		
Rendu de faisabilité		sedia
Assistance à la Collectivité		
Recherche de partenaires / Propositions de montage		
MONTAGE D'OPERATION		Foncier
Société Ad hoc		
Répartition des rôles et missions		
Rédaction de la Convention de Partenariat		sedia
Elaboration du planning général d'opération		
Signature de la Convention de Partenariat		
Constitution d'une société ad hoc		Programme
Tiers		
Gestion des autres partenaires (Ville, Concessionnaires, Aménageur,...)		
ETUDES OPERATIONNELLES		ESQ et APS
Foncier		
Analyse des contraintes		
Acquisition du foncier / Définition du phasage		LCB
Suivi du Compromis d'acquisition par phase		
Signature du Compromis d'acquisition par phase		
Suivi de l'Acte d'acquisition par phase		APD et PRO
Signature de l'Acte d'acquisition par phase		
Pilotage du géomètre et du géotechnicien (levé topo, bornage, étude de sol, ...)		
Programme		PC
Etude de marché		
Définition du programme		
Suivi des études de conception ESQ et APS		Transfert PC
Suivi de l'élaboration du projet		
Pilotage et suivi de l'élaboration des autres stades du projet (ESQ, et APS)		
Echange avec l'architecte et l'équipe d'ingénierie aux différents stades du projet et améliorations		Bilan financier
Validation du stade du projet (ESQ)		
Validation du stade du projet (APS)		
Suivi des études de conception APD et PRO		LCB
Désignation des prestataires techniques (Bureau de contrôle, CSPS)		
Pilotage et suivi de l'élaboration des autres stades du projet (APD, PRO)		
Echange avec l'architecte et l'équipe d'ingénierie aux différents stades du projet et améliorations		LCB
Validation des autres stades du projet (APD, PRO)		
Permis de Construire		
Pilotage et suivi de l'élaboration du Permis de Construire		LCB
Signature du Permis de Construire		
Dépôt du Permis de Construire		
Dépôt des compléments éventuels		LCB
Suivi administratif du Permis de Construire		
Affichage sur site et désignation d'un huissier pour effectuer les constats d'affichage.		
Recueil du certificat de Non Recours / PC		LCB
Transfert du Permis de construire & Gestion des modificatifs		
Pilotage et suivi de l'élaboration du Transfert du Permis de Construire		
Signature et dépôt du Transfert du Permis de Construire		LCB
Suivi administratif du Transfert du Permis de Construire		
Affichage sur site et désignation d'un huissier pour effectuer les constats d'affichage.		
Recueil du certificat de Non Recours / Transfert PC		LCB
Bilan financier		
Analyse des estimations de dépenses au stade ESQ		
Elaboration d'un premier bilan financier au stade ESQ		LCB
Analyse des estimations de dépenses au stade APS		
Elaboration du bilan financier au stade APS		
Analyse des estimations de dépenses aux stades APD et PRO		LCB
Mise à jour du bilan financier à chaque stade de l'évolution du projet		
Validation du bilan financier à chaque stade de l'évolution du projet		




PROJET HABITAT / EN 4 BATIMENTS

PARTENARIAT LCB / sedia

Proposition de répartition des missions du Partenariat LCB / sedia	
CONSTRUIRE	
Consultation des Entreprises et Engagement des travaux	
Mise au point définitive du Projet (Plans + Descriptifs + Quantitatifs)	
Approbation du Dossier de Consultation des Entreprises	
Désignation des entreprises à consulter et mise à disposition du Dossier de Consultation des Entreprises	
Suivi du déroulement de la procédure de Consultation des Entreprises et suivi	
Analyse du rapport de la maîtrise d'œuvre sur les offres	
Négociation avec les entreprises	
Choix des entreprises	
Attribution des marchés aux entreprises	
Mise au point des marchés	
Signature des marchés	
Rédaction des ordres de service de démarrage et signature	
Etablissement et dépôt en Mairie de la DROC (déclaration d'ouverture de chantier)	
Constat d'huissier (ou référé préventif) sur mitoyens si besoin	
Demandes de raccordements concessionnaires, numérotation des voies, ...	
Suivi de chantier	
Participation aux réunions de chantier et contrôles de l'avancement du chantier	
Décisions sur imprévus / Dans Budget	
Analyse des demandes de travaux supplémentaires intervenant en cours de chantier	
Décisions de travaux supplémentaires intervenant en cours de chantier / Dans Budget	
Décisions sur imprévus et de travaux supplémentaires intervenant en cours de chantier / HORS Budget	
Suivi technique des clients	
Suivi du planning d'avancement du chantier et application éventuelle de pénalités aux entreprises	
Signature, dépôt et suivi de la demande de permis de construire modificatif si nécessaire	
Etablissement et dépôt en Mairie de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) ; envoi de la DAACT au Notaire et au commercialisateur	
Réception et livraison / Logements	
Participation aux OPR (opérations préalables à la réception) avec les entreprises et MOE	
Participation aux OPR (opérations préalables à la réception) avec les Clients	
Livraisons aux clients	
Etablissement et signature du PV de réception des Clients	
Participation à la réception des ouvrages	
Etablissement et signature du procès-verbal de réception des ouvrages	
Suivi des levées de réserve avec le maître d'œuvre	
Participation à la réception des levées de réserves	
Etablissement et signature du procès-verbal de la levée des réserves des ouvrages	
Demande et suivi du certificat de conformité (Mairie)	
Contrôle des DOE (dossiers des ouvrages exécutés) et du DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) remis par la maîtrise d'œuvre	
Participation avec la maîtrise d'œuvre aux visites de fin d'année de garantie de parfait achèvement	
Etablissement et signature des procès-verbaux correspondants	
Gestion des Marchés de travaux et des prestataires	
Contrôle de la gestion du compte prorata	
Contrôle et suivi des demandes d'intempéries	
Rédaction des ordres de service (financier et planning) et signature	
Signature des avenants	
Agréments de ST / Contrôle des pièces administratives	
Contrôle des demandes DAILLY	
Gestion de l'avancement financier des engagements / des dépenses	
Contrôle des Décomptes Finaux	
Notification des DGD	
COMMERCIALISATION et COMMUNICATION	
Transmission au Notaire des éléments nécessaires à la rédaction de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et suivi.	
Définition de la grille des prix de vente / Logements et ses évolutions	
Etablissement du dossier de vente (Plans et Notices descriptives sommaires) / Logements	
Définition de la stratégie de communication (plan média)	
Montage du dossier commercial : plaquettes, photos, site internet, ...	
Mise en place d'un panneau de publicité sur site	
Mise en place éventuelle d'un bureau de vente	
Pilotage et suivi des manifestations de communication	
Suivi des signatures de compromis de vente	
Suivi des signatures des actes de vente	
Suivi de l'atteinte de la garantie intrinsèque et signature de l'acte	
Suivi des stocks Logements / Pilotage des reconfigurations	
Suivi des TMA (MOE + Entr. + Clients)	
Suivi des clients en phase chantier / Gestion des choix	

Leadership

CAO & ACT

LCB

Suivi de chantier

LCB

Livraison Logements

sedia

Gestion des Marchés

sedia

sedia

PROJET HABITAT / EN 4 BATIMENTS

PARTENARIAT LCB / sedia

Proposition de répartition des missions du Partenariat LCB / sedia
ADMINISTRER et GERER
Administration générale
Mise en place du financement terrain
Recherche de financements : Crédit d'accompagnement, Garantie Financière d'Achèvement, Caution (banques)
Mise en place des financements de l'opération
Montage du dossier et mise en place de l'assurance Dommages Ouvrage (note de couverture)
Contrôle des situations d'entreprises et des notes d'honoraires des prestataires
Règlement des situations d'entreprises et des notes d'honoraires des prestataires
Signature des avenants aux marchés des entreprises si nécessaire
Suivi des états d'engagement des dépenses, contrôle et mise à jour permanente du bilan de l'opération
Suivi de l'évolution de la commercialisation
Demande des attestations d'avancement à l'architecte
Appels de fonds auprès des acquéreurs en VEFA et suivi
Suivi de la trésorerie de l'opération (consommation apports fonds propres, crédit d'accompagnement, recettes, ...)
Etablissement des déclarations fiscales et comptables
Mise en place de la Copropriété
Transmission de tous documents au syndic : plans archi, DOE, PV de réception, PV de levée des réserves, notices équipements, DIUO,
Participation à la mise en place des contrats de maintenance
Mise en place du syndic et lancement de la 1 ^{ère} AG des copropriétaires
Livraison à la Copropriété des parties communes de l'opération
Clôture
Finalisation de l'assurance Dommages Ouvrage
Etablissement du bilan définitif de l'opération
Dissolution de la société ad hoc

Leadership
Administration SCCV
sedia
Copropriété
sedia
Clôture
sedia

3

B

ANNEXE 2

m

3

Postes	Opération	TC1-PLOT B1	TC2-PLOT B2	TC3-PLOT A1	TC4-PLOT A2	CONTR
	Montant HT	Montant HT	Montant HT	Montant HT	Montant HT	
Dépenses	19 476 761,46	5 216 265,01	5 386 873,25	5 351 535,89	3 522 087,31	
Terrain	2 022 230,00	541 955,73	559 681,46	555 194,35	365 398,46	
Achat terrain soumis à TVA	1 097 215,00	294 052,58	303 670,16	301 235,55	198 256,71	0,00
Achat terrain non soumis à TVA	925 015,00	247 903,15	256 011,30	253 958,80	167 141,75	0,00
Frais d'acquisition	52 930,00	14 185,19	14 649,14	14 531,70	9 563,97	0,00
Frais de notaire non soumis à TVA	27 430,00	7 351,21	7 591,65	7 530,79	4 956,35	0,00
Frais Géomètre soumis à TVA	15 000,00	4 019,99	4 118,47	4 118,18	2 710,36	0,00
Règlements de Copro soumis TVA	10 000,00	2 679,99	2 767,64	2 745,46	1 806,91	0,00
Huissiers	500,00	134,00	138,38	137,27	90,35	0,00
						0,00
Concessionnaires	172 000,00	46 095,84	47 603,50	47 221,84	31 078,82	0,00
Raccordement Assainissement	20 000,00	5 359,98	5 535,29	5 490,91	3 613,82	0,00
Raccordement Eau potable	12 000,00	3 215,99	3 321,17	3 294,55	2 168,29	0,00
Raccordement Electricité	24 000,00	6 431,98	6 642,35	6 589,09	4 336,58	0,00
Raccordement télécom	16 000,00	4 287,98	4 428,24	4 392,73	2 891,05	0,00
Raccordement Réseau de chaleur	100 000,00	26 799,91	27 676,45	27 454,56	18 069,08	0,00
						0,00
CONSTRUCTION	12 457 743,50	3 208 281,70	3 313 214,93	3 294 502,64	2 168 260,88	
Réalis construction	1 885,95	1 883,90	1 883,90	1 888,40	1 888,40	
Somme des lots de 1à15	11 984 260,15	3 208 281,70	3 313 214,93	3 294 502,64	2 168 260,88	0,00
LOT 00 - Installation chantier	91 504,80	24 523,20	25 325,28	25 122,24	16 534,08	0,00
LOT 01 - VRD Aménagement extérieur	171 571,50	45 981,00	47 484,90	47 104,20	31 001,40	0,00
LOT 01 A - Terrassement / VRD	127 090,00	34 060,00	35 174,00	34 892,00	22 964,00	0,00
LOT 01 B - Aménagements Paysagers	31 772,50	8 515,00	8 793,50	8 723,00	5 741,00	0,00
LOT 01 C - Gestion des EP	12 709,00	3 406,00	3 517,40	3 489,20	2 296,40	0,00
LOT 02 - Gros-œuvre	2 128 757,50	570 505,00	589 164,50	584 441,00	384 647,00	0,00
LOT 02 A - Fondations spéciales	222 407,50	59 605,00	61 554,50	61 061,00	40 187,00	0,00
LOT 02 B - Structure béton	1 906 350,00	510 900,00	527 610,00	523 380,00	344 460,00	0,00
LOT 03 - Charpente MOB Bardage	2 096 985,00	561 990,00	580 371,00	575 718,00	378 906,00	0,00
LOT 04 - Etanchéité Couverture Zinguerie	698 995,00	187 330,00	193 457,00	191 906,00	126 302,00	0,00
LOT 05 - Menuiseries Extérieures	953 175,00	255 450,00	263 805,00	261 690,00	172 230,00	0,00
LOT 06 - Plâtrerie / isolation / Faux-plafonds	1 016 720,00	272 480,00	281 392,00	279 136,00	183 712,00	0,00
LOT 06 A - Isolation	190 635,00	51 090,00	52 761,00	52 338,00	34 446,00	0,00
LOT 06 B - Plâtrerie / cloison/ faux plafond	826 085,00	221 390,00	228 631,00	226 798,00	149 266,00	0,00
LOT 07 - Electricité	794 312,50	212 875,00	219 837,50	218 075,00	143 525,00	0,00
LOT 08 - Plomberie / sanitaire / Chauffage / Ventilation / cl	1 143 810,00	306 540,00	316 566,00	314 028,00	206 676,00	0,00
LOT 08 A - Plomberie / Sanitaires	317 725,00	85 150,00	87 935,00	87 230,00	57 410,00	0,00
LOT 08 B - Chauffage / Ventilation / climatisation	826 085,00	221 390,00	228 631,00	226 798,00	149 266,00	0,00
LOT 09 - Revêtement de sol / Chapes	667 222,50	178 815,00	184 663,50	183 183,00	120 561,00	0,00
LOT 10 - Revêtement muraux / Peinture	476 587,50	127 725,00	131 902,50	130 845,00	86 115,00	0,00
LOT 11 - Métallerie - Serrurerie	635 450,00	170 300,00	175 870,00	174 460,00	114 820,00	0,00
LOT 12 - Menuiseries Intérieures	413 042,50	110 695,00	114 315,50	113 399,00	74 633,00	0,00
LOT 13 - Revêtement extérieur	349 497,50	93 665,00	96 728,50	95 953,00	63 151,00	0,00
LOT 14 - Echafaudage	190 635,00	51 090,00	52 761,00	52 338,00	34 446,00	0,00
LOT 15 - Ascenseurs / portes automatiques	155 993,85	38 317,50	39 570,75	39 570,75	31 001,40	0,00
LOT 15 A - Ascenseurs	142 976,25	38 317,50	39 570,75	39 253,50	25 834,50	0,00
LOT 15 B - Portail / Porte automatique	13 017,60	0,00	0,00	7 850,70	5 166,90	0,00
Impact RSE	29 960,65	8 029,43	8 292,04	8 225,56	5 413,62	0,00
Impact RSE	29 960,65	8 029,43	8 292,04	8 225,56	5 413,62	0,00
Aléas construction	359 527,80	96 353,11	99 504,54	98 706,77	64 963,38	0,00
Aléas construction	359 527,80	96 353,11	99 504,54	98 706,77	64 963,38	0,00
						0,00
Etudes préparatoires	41 944,91	11 241,20	11 608,86	11 515,79	7 579,06	0,00
Etudes géotechniques	23 968,52	6 423,54	6 633,64	6 580,45	4 330,89	0,00
BET EAU	17 976,39	4 817,66	4 975,22	4 935,34	3 248,17	0,00

Maitrise d'œuvre	1 398 000,00	374 662,68	386 916,76	383 814,75	252 605,81	0,00
Architecte	148 000,00	39 663,86	40 961,14	40 632,75	26 742,25	0,00
Reprise architecturale	151 197,00	40 520,65	41 845,97	41 510,47	27 319,91	0,00
Maitrise d'œuvre C'Sol	568 366,00	152 321,55	157 303,53	156 042,38	102 698,54	0,00
BET VRD/BA/BOIS	238 522,00	63 923,67	66 014,42	65 485,17	43 098,74	0,00
BET fluides / Thermique C'Sol	120 259,00	32 229,30	33 283,42	33 016,58	21 729,70	0,00
BET CFC CFA Acoustique	81 337,00	21 798,24	22 511,19	22 330,72	14 696,85	0,00
BET économiste C'Sol	90 319,00	24 205,41	24 997,09	24 796,68	16 319,82	0,00
Honoraires techniques	100 667,78	26 978,87	27 861,28	27 637,89	18 189,74	0,00
Bureau de contrôle	52 730,74	14 131,79	14 594,00	14 476,99	9 527,96	0,00
Coordination sécurité - SPS	47 937,04	12 847,08	13 267,28	13 160,90	8 661,78	0,00
AMO / Certifications	107 111,86	28 705,88	29 644,76	29 407,09	19 354,13	0,00
AMO environnementale	67 111,86	17 985,92	18 574,17	18 425,27	12 126,50	0,00
Certifications	40 000,00	10 719,96	11 070,59	10 981,82	7 227,63	0,00
Assurances	201 909,21	54 111,48	55 881,30	55 433,28	36 483,15	0,00
Assurance DO/CNR/PUC/TRC/RC	201 909,21	54 111,48	55 881,30	55 433,28	36 483,15	0,00
Financements	519 549,50	139 238,78	143 792,85	142 640,03	93 877,84	0,00
GFA	103 909,90	27 847,76	28 758,56	28 528,01	18 775,57	0,00
Frais bancaires	415 639,60	111 391,02	115 034,29	114 112,02	75 102,27	0,00
Frais généraux	1 228 261,00	329 172,79	339 939,03	337 213,65	221 935,53	0,00
Honoraires de gestion Interne	465 786,00	124 830,21	128 913,02	127 879,50	84 163,27	0,00
Honoraires SEDA	762 475,00	204 342,58	211 026,01	209 334,15	137 772,26	0,00
COMPTES D'EXPENSES						
Honoraires de Vente	1 112 498,70	298 148,61	307 900,14	305 431,62	201 018,33	0,00
Honoraires de com. interne	800 769,00	214 605,34	221 624,43	219 847,60	144 691,63	0,00
Honoraires com. Externe	311 729,70	83 543,27	86 275,71	85 584,02	56 326,70	0,00
Publicités	145 909,90	39 103,72	40 382,66	40 058,93	26 364,59	0,00
Annonce / Publicité	103 909,90	27 847,76	28 758,56	28 528,01	18 775,57	0,00
Plans Vente	42 000,00	11 255,96	11 624,10	11 530,92	7 589,02	0,00
RECETTES						
Ventes logements	20 781 980,00	5 546 840,00	5 767 810,00	5 597 400,00	3 869 930,00	0,00
Prix de vente Logements Accession	20 781 980,00	5 546 840,00	5 767 810,00	5 597 400,00	3 869 930,00	0,00
Cash flow	1 305 218,54	330 574,99	380 936,75	245 864,11	347 842,69	
Taux marge (%)	6,28	5,96	6,60	4,39	8,99	

ANNEXE 3

M

3

LES RIVES DOUCES

QUARTIER DES BLANCHERIES – CO PROMOTION LCB / SEDIA

CALENDRIER PREVISIONNEL

MARS 2025 :	Signature de la convention de partenariat
1 ^{er} trimestre 2025 :	Lancement de la commercialisation
Début 2 ^{ème} trimestre 2025 :	Création de la SCCV
3 ^{ème} trimestre 2025 :	Appel d'Offres marchés de travaux sur B2
4 ^{ème} trimestre 2025 :	Démarrage des travaux (si 40% de commercialisation)
2 ^{ème} trimestre 2027 :	Livraison des premiers logements

m

B

SCCV LES BLANCHERIES

Société civile de construction vente au capital de 1 000 €
Siège social : 6 rue Louis Garnier – 25000 BESANCON

STATUTS**CONSTITUTIFS**

PROJET

Entre les soussignées :

sedia, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 15 026 816 €, dont le siège social est au 6 Rue Louis Garnier à BESANCON (25000), enregistrée au Registre du Commerce de BESANCON sous le n° BESANCON 775 665 359, représentée par **Monsieur Bernard BLETTON**, son Directeur Général, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'administration en date du 04 octobre 2023,

Ci-après dénommée « **sedia** »,

ET

Les Constructeurs du Bois (LCB), Société Anonyme, au capital de 40 000 € dont le siège social est situé 18 rue Pasquier à Paris (75008), enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°533 622 775 - représentée par **Monsieur François DUCHAINE**, son Président Directeur Général,

ci-après dénommée « **Les Constructeurs du Bois** »

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile de construction vente devant exister entre eux.

TITRE 1

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

La Société est de forme Civile.

Elle est régie :

- par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 ;
- par les dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-4 et R. 211-1 à R. 211-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat d'un ensemble foncier de 4 ténements avec leurs droits à construire, des stationnements aériens et en ouvrage nécessaires, totalisant environ 2.735 m² situé à Montbéliard (25200), avenue du Président Wilson.
- la réalisation d'une opération immobilière sur ce foncier situé la ZAC des Blancheries à Montbéliard (25200), pour y construire un ensemble immobilier d'environ 7 570 m² de SDP pour environ 91 logements à commercialiser en plusieurs phases.
- la vente en totalité ou par lots de ces biens, à terme, en état futur d'achèvement ou après achèvement.
Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- accessoirement, la location desdits immeubles ou droits immobiliers.
- Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser la réalisation, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil ou le bénéfice des dispositions de l'article 239Ter du CGI.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société est dénommée : « **SCCV LES BLANCHERIES** » ou « **SCCV 10 – LES BLANCHERIES** ».

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers et notamment en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom.

Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile » suivie de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification délivré conformément au décret numéro 97-947 du 16 mai 1997 relatif au numéro unique

d'identification des entreprises, puis de la mention « RC » suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé au **6 rue Louis Garnier à BESANCON (25000)**, au siège de la société dénommée SCCV LES BLANCHERIES.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à **vingt-cinq (25) années**, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à l'intervention de celle-ci, les relations entre associés sont régies comme il est précisé à l'article 34 ci-après.

Par décision collective de nature extraordinaire des associés, la société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date statutaire d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision collective des associés, de nature extraordinaire, à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal Judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

La dissolution de la société intervient de plein droit, à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective de nature extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi.

La société n'est dissoute par aucun des événements suivants survenant à l'un ou plusieurs des associés, qu'ils soient fondateurs ou non :

Décès, incapacité, déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire et, en outre, pour les associés personnes morales : dissolution, disparition de la personnalité morale, scission, absorption.

La société n'est pas dissoute par la cessation des fonctions d'un gérant.

TITRE 2 APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Les associés font apport à la société, de la somme de, répartie entre eux comme suit :

- La Société Les Constructeurs du Bois, la somme de	900 €
- La Société sedia, la somme de	100 €
Total : Euros,	1 000 €

Laquelle somme a été déposée en totalité sur un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de **XXXX**.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000 €), montant des apports ci-dessus effectués par les Associés et intégralement souscrits et libérés lors de leur souscription.

Il est divisé en cent (100) parts d'intérêts de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de 1 à 100 et réparties entre les Associés proportionnellement au montant de leurs droits dans le capital social, savoir :

- A la Société Les Constructeurs du Bois, 90 parts numérotées de 1 à 90 inclus, soit	90 parts
- A la Société sedia, 10 parts numérotées de 91 à 100 inclus, soit	10 parts
Ensemble	100 parts

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Augmentation du capital

Le capital peut, en vertu d'une décision de nature extraordinaire de la collectivité des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par une décision collective de nature extraordinaire.

Il peut aussi, en vertu d'une décision collective de nature extraordinaire, être augmenté en une ou plusieurs fois par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire et par application du principe de l'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées sous le premier alinéa ci-dessus s'il n'a pas déjà la qualité d'associé.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêt nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites par des tiers Étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées sous le premier alinéa ci-dessus.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise par une décision collective de nature extraordinaire.

Réduction du capital

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision de nature extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

Toutefois, en aucun cas et à peine de nullité, il ne peut être fait attribution à un associé, en représentation de tout ou partie de ses apports, d'un immeuble construit par la société.

ARTICLE 9 - LIBERATION DU CAPITAL

La libération du capital social résultant des apports à effectuer lors de la constitution de la société ou en cas d'augmentation de capital social en numéraire, régulièrement décidée, sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la société, sur la demande qui en sera faite aux associés par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les versements devant être effectués dans le mois de l'envoi de la lettre recommandée.

A défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit et sans demande préalable d'un intérêt au taux de 1.00% par mois à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillants.

TITRE 3 PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 10 - TITRES - CERTIFICATS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les présents statuts et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils doivent être intitulés « certificats représentatifs de parts » et très lisiblement barrés de la mention « non négociable ».

Ils sont établis au nom de chaque associé par parts ou multiples de parts et pour le total des parts détenues par lui.

Ainsi qu'il sera prévu ci-après au Titre V, la délivrance de ces certificats représentatifs ne comporte pas faculté d'opérer la cession des parts par voie de transfert sur les registres de la société.

ARTICLE 11 - DROITS AUX BENEFICES ET CONTRIBUTION AUX PERTES

Nonobstant le principe de répartition des bénéfices proportionnel à la participation au capital social, il est convenu entre les associés que la répartition des bénéfices de la société s'effectuera selon les modalités suivantes :

- Répartition spécifique des bénéfices

En dérogation à l'article 1856 du Code civil, il est attribué à l'associé sedia, qui détient 10 % (dix pour cent) du capital social, une part fixe de 50 % (cinquante pour cent) des bénéfices réalisés par la société.

- Avantage particulier

Cet aménagement constitue un avantage particulier au sens de l'article L.223-13 du Code de commerce. Il est justifié par la contribution spécifique de sedia à la réalisation de l'objet social, notamment son expertise, son rôle de coordination, son implication opérationnelle.

- **Répartition résiduelle des bénéfices**

Le solde des bénéfices, soit 50 % (cinquante pour cent), sera réparti entre les autres associés proportionnellement à leur participation au capital social.

La contribution aux pertes s'établit sur les mêmes bases.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES A L'EGARD DES CREANCIERS SOCIAUX - INFORMATION DES CREANCIERS

En application de l'article L. 211-2 du Code de la construction et de l'habitation, les associés sont tenus du passif social sur tous les biens à proportion de leurs droits sociaux.

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

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, à tout créancier social qui en fera la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

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

En vue d'assurer l'information des créanciers, tel que prévu ci-dessus au présent article, il est tenu au siège un registre, coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction à la date de l'ouverture dudit registre, contenant les noms, prénoms et domiciles des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domiciles ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

ARTICLE 13 - INDIVISION DES PARTS ET PERMANENCE DES DROITS ET OBLIGATIONS Y ATTACHES

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis, les héritiers ou les ayants droit d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires.

Les usufruitiers et nus propriétaires devront également se faire représenter par l'un d'entre eux.

A défaut d'entente, la société considérera l'usufruitier comme représentant valablement le nu-propriétaire, quelles que soient les décisions à prendre.

Les droits et obligations attachés aux parts d'intérêt les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés, sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

TITRE 4

FINANCEMENT DES OPERATIONS SOCIALES

ARTICLE 14 - FONDS SUPPLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

Chaque associé, à l'exception, le cas échéant des titulaires de parts d'industrie, est tenu de fournir à la Société, en sus de sa mise sociale, et au prorata de sa participation dans le capital, les sommes qui seront nécessaires à la Société pour permettre l'engagement et assurer le règlement des dépenses de réalisation des programmes, conformément aux décisions collectives visées ci-dessous, et compte tenu, d'une part du produit des ventes, et d'autre part, des divers crédits et prêts dont la Société pourra bénéficier.

La gérance est autorisée, par les présentes, à faire auprès des associés l'appel desdites sommes.

Cet appel est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Passé un délai de trente jours et sans nouvelle demande, les sommes ainsi appelées, seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de 1.00 pour cent par mois, à compter de la date fixée pour leur versement sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux, et ce sur la demande qui leur en est faite par la gérance dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

Si un associé est défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux, et ce, sur la demande qui leur en est faite par la gérance dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

En outre, chaque associé pourra consentir à la société des prêts dont les conditions de remboursement et de taux d'intérêt seront fixées par la gérance, en accord avec lui.

Appels de fonds

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, les associés sont tenus, à proportion de leurs droits sociaux, de satisfaire aux appels de fonds lorsque ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution des contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus, ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Comptes Courants

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin.

Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement.

Ce nantissement doit être constaté par un acte authentique ou par un acte sous signatures privées, enregistré puis signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique ou sous signatures privées. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées ci-dessus.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

ARTICLE 16 - PROCEDURE SPECIFIQUE DE VENTE FORCEEE

Lorsque les appels de fonds visés en l'article 14 qui précède sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, et qu'un associé n'y a pas satisfait, la gérance, à défaut de recourir à la procédure visée à l'article 15 ci-dessus, peut, un mois après mise en demeure par acte extrajudiciaire restée infructueuse, requérir l'assemblée générale de mettre en vente publique les droits de l'associé défaillant et d'en fixer la mise à prix. En cas d'inaction de la gérance, tout associé peut convoquer l'assemblée générale à cette fin.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

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

La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

ARTICLE 17 - STATUT DES VERSEMENTS SUPPLEMENTAIRES VISES AUX ARTICLES 14 ET 16

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux versements facultatifs visés au §14.

Les versements supplémentaires visés aux articles 14 et 16 ci-dessus sont indisponibles pour l'associé qui les a opérés aussi longtemps que la société n'est pas en mesure de procéder à leur remboursement total ou partiel.

La gérance est seule juge de cette possibilité.

Les remboursements sont effectués sur une base égalitaire, compte tenu des participations respectives des associés dans le capital et, le cas échéant, des non-réponses aux appels.

Les crédits des associés dans les livres sociaux, correspondant aux versements opérés par eux sur l'appel de la gérance en vertu des articles 14 et 16, sont, jusqu'à leur remboursement dans les conditions visées ci-dessus, indissociables des parts sociales des associés.

Ils ne peuvent être cédés ou transmis qu'avec les parts sociales correspondantes.

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

Le tout sous peine d'inopposabilité à la société des cessions ou transmissions des crédits ou des parts sociales opérées séparément.

TITRE 5 CESSION DES PARTS SOCIALES - RETRAIT ET DECES D'UN ASSOCIE

ARTICLE 18 - PARTS SOCIALES - CESSIONS - AGREMENT

Les cessions de parts sociales entre vifs sont libres entre associés, entre ascendants et descendants comme encore entre conjoints.

Toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par décision extraordinaire.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société, et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des modifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de huit jours à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant, dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession.

La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil que celles du présent article,

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance ni avoir à suivre les dispositions contenues en l'article 28, ci-après, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu ci-dessus.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désiré et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement du prix offert entre les mains du notaire désigné par la gérance.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombres entiers, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter toutou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La gérance peut impartir aux parties un délai - qui ne peut être inférieur à quinze jours - pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréé.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés.

Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les huit jours de la notification du rapport.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de répartition ci-dessus énoncés.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession était projetée, n'est faite au cédant dans un délai d'un mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du 18.2 ci-dessus, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés de Comparaitre aux jour et heure fixés, devant le notaire désigné par elle.

Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus designer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non-réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

Par cessions au sens du 18.1 ci-dessus, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs : toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales non compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions soit consécutives à un partage d'une communauté entre époux, soit consécutives à un partage partiel anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice d'un de ses membres et, plus généralement, toute opération quelconque ayant pour but ou pour résultat le transfert entre vifs de la propriété d'une ou plusieurs parts.

Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 19 - PARTS SOCIALES - VENTE FORCEE

La vente forcée porte sur les parts sociales et sur les crédits y attachés.

Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil et aux présents statuts, sous l'article 18.

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

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

ARTICLE 20 - PARTS SOCIALES - NANTISSEMENT

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les conditions prévues à l'article 18 ci-dessus.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que les dispositions de l'article 19 aient été respectées et que la notification ait été faite par acte d'huissier.

Nonobstant cet agrément réputé, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée en l'article 19.

ARTICLE 21 - PARTS SOCIALES - CONSTATATION DES CESSIONS

La cession des parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique.

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

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

ARTICLE 22 - RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

Retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la collectivité des associés donnée par décision extraordinaire.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à la société et à chacun des coassociés trois mois au moins avant la date d'effet du retrait.

Le retrait peut également être autorisé par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés fixée, à la date d'effet du retrait, sur la base des comptes de l'exercice venant d'être clôturé et ceci, soit à l'amiable soit, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné et intervenant comme il est dit à l'article 1843-4 du Code civil.

La demande de retrait implique offre faite aux coassociés de leur céder les parts concernées par la demande, la société n'étant tenue de racheter que celles des parts dont les coassociés ne procéderaient pas au rachat dans les conditions évoquées au présent article.

Le prix est fixé directement à l'amiable entre la société et le retrayant sauf, en cas de désaccord, à recourir à l'expertise comme dit à l'alinéa qui précède.

Les associés notifient leur proposition d'achat à la société dans les deux mois de la notification à eux faite du retrait. Cette proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement entre les mains du notaire désigné par la gérance de la somme représentative du prix, selon l'estimation provisoire qui en est faite par elle.

La demande d'un associé, en cas de pluralité de propositions, est retenue dans sa limite et dans la plus large mesure possible - de telle sorte que chacune des propositions soit honorée, s'il échec, à proportion du nombre de parts dont chaque demandeur était titulaire lors de la notification du retrait à la société.

Le surplus des parts non attribuées est racheté, s'il y a lieu, par la société comme dit ci-dessus.

L'autorisation de retrait accordée à un associé oblige la société au rachat des parts dans les conditions ci-dessus stipulées et à l'octroi des pouvoirs nécessaires à la gérance pour opérer la réduction de capital et l'annulation des parts qui s'ensuivent.

De leur côté, retrayant et associés candidats acquéreurs peuvent renoncer au retrait ou à l'acquisition jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Retrayant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le résultat de l'expertise s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les 30 jours de la notification qui leur a été faite du rapport de l'expert.

Le prix est payable comptant lors de la régularisation du rachat, et il est procédé, le cas échéant, comme dit à l'article 18 ci-dessus.

Retrait d'office

Le retrait intervient de plein droit en cas d'incapacité ou de déconfiture dûment constatées, de règlement judiciaire, de liquidation des biens, de faillite personnelle survenant à un associé.

Il est alors opéré comme indiqué ci-dessus.

Décès - Disparition de la personnalité morale d'un associé

a) La société continue avec les héritiers ou légataires d'un associé décédé comme encore avec les dévolutaires divis ou indivis de parts sociales ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue, à la condition que ces héritiers, légataires ou dévolutaires aient la qualité de personnes physiques.

b) Tout dévolutaire personne morale, pour cause de décès ou de disparition de la personnalité morale d'un associé doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire, hors la présence des dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée à la personne morale dévolutaire dans les deux mois de la justification par elle apportée à la société de ses droits à la dévolution.

c) La personne qui ne devient pas associée a droit à la valeur des parts sociales de son auteur, laquelle, à défaut d'accord entre elle et la société, est fixée à la date du décès, de l'apport-fusion, de l'apport-scission ou de la clôture de la liquidation, par un expert conformément à ce qui est dit à l'article 1843-4 du Code civil.

La valeur ainsi fixée s'impose aux parties.

La décision des associés refusant l'agrément implique décision de la société de racheter les parts sociales qui ne seraient pas acquises par les autres associés dans les conditions stipulées ci-après, puis d'opérer la réduction de capital et l'annulation des parts ainsi rachetées, tous pouvoirs étant accordés à la gérance en tant que de besoin du seul fait des présentes dispositions.

Dans le mois de la fixation amiable du prix ou de la notification à la société du rapport de l'expert, la gérance confirme à chacun des autres associés la décision de refus d'agrément ainsi que le prix définitivement retenu.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours pour faire connaître à la société le nombre de parts qu'ils se proposent d'acquérir, puis verser le prix correspondant entre les mains du notaire désigné par la gérance, à défaut de quoi la proposition est irrecevable.

La demande d'un associé, en cas de pluralité de propositions, est retenue, dans sa limite et dans la plus large mesure possible, de telle sorte que chacune des autres propositions soit au moins honorée, s'il échet ; à proportion du nombre de parts sociales dont son auteur était propriétaire lors de la survenance de l'événement générateur de la dévolution.

d) Jusqu'à l'intervention de l'agrément, la personne qui y est soumise ne peut participer avec voix délibérative aux décisions collectives d'associés.

La décision portant sur l'agrément intervient comme précisé en b ci-dessus. Les autres décisions dont l'intervention serait opportune sont prises sans qu'il soit apporté de modification aux conditions de majorité stipulées par ailleurs dans les présents statuts.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge moitié par le retrayant ou les dévolutaires évincés, moitié par les cessionnaires ou/et la société, selon le cas, à proportion des parts respectivement acquises.

Les notifications visées sous le présent article sont effectuées, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La gérance est en droit d'exiger des héritiers, légataires et dévolutaires ainsi que de tous notaires, toutes pièces justificatives tant du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé que des vocations d'héritiers, de légataires ou de dévolutaires des intéressés.

TITRE 6

GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 23 - GERANCE - DESIGNATION - DEMISSION - REVOCATION

Nomination

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés.

Les premiers gérants sont la société **Les Constructeurs du Bois** et la société **sedia** ci-dessus plus amplement désignées, lesquels gérants exercent leur mandat sans limitation de durée.

Démission

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages-intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause - si le gérant est unique - qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Révocation

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective extraordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts. La révocation d'un gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait.

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé - à supposer qu'il ne puisse ou ne veuille lui-même convoquer l'assemblée - peut demander au président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal Judiciaire de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la société.

Publicité

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

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

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

ARTICLE 24 - GERANCE - POUVOIRS - RESTRICTIONS

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent conjointement les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent, et l'un ne pourra sans le ou les autres gérants effectuer tout acte, y compris de gestion courante, au nom de la Société. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Sans que cette limitation puisse être opposée aux tiers, les actes et opérations suivants exigent l'accord préalable de la collectivité des associés donné par une décision de nature extraordinaire, savoir :

- tout acte ou opération afférent à la conception et à la réalisation d'un programme immobilier ;
- tout emprunt, toute ouverture de crédit, avec toutes garanties, hypothécaires ou non.

- La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle et conjointe des gérants, conformément à ce qui a été dit ci-dessus au présent article, précédée de la mention : "Pour la société "LES BLANCHERIES" le Gérant"

Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

Sauf à respecter dans les relations internes les pouvoirs définis ci-dessus, un gérant peut conférer à telles personnes de son choix, des pouvoirs limités dans leur durée et par leur objet.

Le gérant engage sa responsabilité à l'égard des associés si les pouvoirs sont utilisés au mépris des dispositions ci-dessus.

ARTICLE 25 - GERANCE - REMUNERATION

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 26 - GERANCE - RESPONSABILITE

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

ARTICLE 27 - DECISIONS COLLECTIVES - NATURE - MAJORITE

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

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

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats ;
- celles visées ci-dessus.

Les décisions ordinaires et extraordinaires sont prises à l'unanimité des associés.

ARTICLE 28 - DECISIONS COLLECTIVES - MODALITES

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite, soit enfin par la participation de tous les associés à un même acte authentique ou sous seing privé.

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres de son intention de provoquer une décision collective. A défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et du texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours, tous gérants entendus.

La décision de justice désigne alors celui des gérants chargés de provoquer la décision collective.

Tout associé non-gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une décision collective des associés sur une question déterminée.

Si la gérance fait droit à cette demande, elle provoque la décision nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard d'un gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine intervention.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, convoquer lui-même l'assemblée des associés si ceux-ci n'ont pas pris de décision collective depuis au moins six mois.

Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions, ainsi qu'un exposé des motifs sous forme de rapport qu'il joint à la lettre de convocation. Les gérants non associés sont également convoqués.

Le droit de convocation appartient à tout associé et sans aucune restriction s'il s'agit de pourvoir à la nomination d'un gérant lorsque la société est dépourvue de tout gérant.

En cas de convocation sur le même ordre du jour à des jours et heures distincts, seule est retenue et régulière la convocation faite pour les jour et heure les moins éloignés étant entendu qu'auront été respectés les délai et forme prescrits aux autres paragraphes du présent article.

S'il le préfère, l'associé demandeur peut solliciter du Président du Tribunal Judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés selon toutes modalités prévues aux statuts. Dans ce cas, la décision collective peut intervenir moins de six mois.

Les frais de convocation régulière à l'assemblée sont à la charge de la société.

a) Assemblées.

Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées avec demande d'avis de réception postées au moins quinze jours avant le jour fixé pour la réunion. La lettre contient l'indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

A la lettre de convocation sont joints le texte du projet de résolutions, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

A toutes fins utiles, tous ces documents sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé ou par l'associé ou le mandataire de justice ayant procédé à la convocation ; à défaut, par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant le plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire, associé ou non ; à défaut, le président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé ou par son conjoint justifiant d'un pouvoir spécial, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus de deux associés.

Le représentant légal d'une personne morale associée peut déléguer tel mandataire spécial de son choix en conformité des statuts de cette personne morale.

b) Consultations écrites.

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que tous les documents visés au 2^e alinéa du a du présent paragraphe, en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "favorable" ou "défavorable", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

L'associé dispose d'un délai minimum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information pour émettre son vote et celui-ci, pour être retenu, doit parvenir au siège de la société dans les trente jours à compter de la date d'envoi de la consultation.

La lettre de consultation fait mention de ce délai.

Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms, et qualité du président de séance, les nom et prénoms des associés présents, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote.

Le procès-verbal est établi et signé par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de séance. Il est également signé par les associés présents, ou si le procès-verbal ne doit pas être établi à l'issue de la séance, le président de séance fait établir une feuille de présence qui est signée par tous les associés présents et les mandataires d'associés, puis certifiée exacte par les membres du bureau de l'assemblée.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé ainsi que de la justification du respect des formalités prévues ci-dessus.

Le procès-verbal est signé par les gérants.

Les procès-verbaux de décisions collectives des associés sont établis, les actes sous seing privé ou les procès-verbaux authentiques exprimant ces décisions sont mentionnés à leur date respective, sur le registre spécial des délibérations prévu à l'article 45 du décret n.78-704 du 3 juillet 1978.

S'il s'agit d'un acte, les mentions contiennent obligatoirement l'indication de la forme, de l'objet et des signataires de cet acte.

Le document est lui-même conservé par la société pour en permettre la consultation en même temps que le registre.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un gérant ou par un liquidateur.

Précision étant ici faite que cette consultation écrite peut être faite par courrier électronique.

ARTICLE 29 - ANNEE SOCIALE

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année. Exceptionnellement, la première prendra fin le 31 décembre 2026.

ARTICLE 30 - BENEFICES - COMPTES SOCIAUX - APPROBATION

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

Les écritures de la société sont tenues, en partie double, selon les normes du plan comptable national, ainsi que du plan comptable particulier à l'activité visée à l'article 2 ci-dessus.

Les comptes de l'année écoulée, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'année écoulée dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an.

Le rapport est joint à la lettre de convocation.

En cas de constatation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport fait à chaque associé.

ARTICLE 31 - RESULTATS - AFFECTATION ET REPARTITION

Le bénéfice de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Après approbation du rapport d'ensemble du gérant, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice est réparti entre les associés comme il est indiqué l'article 11 ci-dessus.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux comme il est indiqué à l'article 11 ci-dessus.

TITRE 7 LIQUIDATION

ARTICLE 32 - LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne ensuite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution, la dénomination suivie de la mention "société en liquidation" puis du nom du ou des liquidateurs figure sur tous documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment lettres, factures, annonces et publications diverses.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs autres liquidateurs nommés par décision collective ordinaire.

Si le mandat de liquidateur vient à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

Sans préjudice de ce qui sera dit ci-après, et si la société a procédé à des ventes d'immeubles à construire, au sens des articles 1601-1 et suivants du Code civil, la clôture de la liquidation ne peut intervenir avant l'expiration des délais de garantie fixés par les articles 1642-1 et 1646-1 du même code et, le cas échéant, avant le jugement définitif des actions engagées par les acquéreurs sur la base desdits articles 1642-1 et 1646-1.

Les dispositions du présent 32.3 sont applicables même si la société a contracté une police d'assurance de dommages au sens de l'article L. 242-1 du Code des Assurances.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés, de nature ordinaire. Cette disposition ne s'applique pas au liquidateur éventuellement désigné par le tribunal, suivant ce qui a été dit ci-dessus.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Ni la société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination. Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision, de nature ordinaire, nécessaire.

Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers. Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; il poursuit s'il le juge opportun les affaires encours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles.

Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Le liquidateur ou les liquidateurs, agissant ensemble, rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées pendant l'année écoulée.

Pendant la liquidation, les associés conservent toutes leurs prérogatives, notamment celles relatives à l'information et aux prises de décisions collectives.

Les liquidateurs sont substitués aux gérants pour l'application des dispositions de l'article 28 ci-dessus.

Tous documents soumis aux associés sont obligatoirement établis et présentés en commun.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation des comptes ou si la consultation s'avère impossible, il est statué sur les comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation, par le Tribunal Judiciaire à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au Greffe du Tribunal de Commerce, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

La radiation du registre du commerce et des sociétés ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le journal d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du liquidateur, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Après approbation des comptes définitifs de liquidation il est procédé aux répartitions entre ex-associés comme il est indiqué à l'article 11 ci-dessus.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, ainsi, le cas échéant, que des dispositions de l'article, 1844-9 du Code civil relatives aux attributions en nature.

Toutefois, aucune attribution des immeubles construits par la société ne peut être faite aux ex-associés, pour les remplir de leurs droits.

Tous pouvoirs sont conférés, en tant que de besoin, au liquidateur pour opérer toutes répartitions.

TITRE 8

DECLARATIONS FISCALES - PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION - PUBLICITE

ARTICLE 33 - DECLARATIONS FISCALES

La présente société sera assujettie à la TVA au régime réel normal et au régime de l'IMPOT SUR LE REVENU, des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

ARTICLE 34 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

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

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation, le cas échéant, après accomplissement de la publicité nécessaire. De convention expresse, toute modification des statuts exige l'accord unanime des associés.

ARTICLE 35 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au Gérant à l'effet de signer l'avis à publier dans un journal d'annonces légales, et plus généralement, à l'effet d'accomplir toute formalité requise et notamment auprès du Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

Fait à Besançon, le
En 5 exemplaires originaux

Pour LES CONSTRUCTEURS DU BOIS
Monsieur François DUCHAINE

Pour sedia
Monsieur Bernard BLETTON