

---

- **[Nom de la Société Commune]** –

**Société par actions simplifiée au capital de 1.800.000 €**

**Siège social :**

**RCS : en cours de formation**

---

**STATUTS**

---

**[Date]**

**FONCIERE 42**  
**Société par actions simplifiée**  
**au capital de 1.800.000€**  
**dont le siège social est situé 33 boulevard Antonio Vivaldi 42001 SAINT-ETIENNE**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**NOVIM**, Société anonyme d'Economie Mixte au capital de cinq millions cinq cent quatre-vingt-six mille huit cent quatre-vingt-dix-neuf euros et soixante-quatre centimes (5 586 899,64 €), ayant son siège social au 33 boulevard Antonio Vivaldi, CS 700097, 42003 SAINT-ETIENNE cedex 1, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 504 584 864, représenté par son Président, Monsieur Pierre VERICEL, dûment habilité aux fins des présentes ;

Ci-après dénommée « **NOVIM** ».

La **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège social est sis à Paris (75007) 56 rue de Lille, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 180 020 026, et représentée par [●] en qualité de [●] en vertu de [●] dont une copie demeure ci-après annexée ;

Ci-après dénommée la « **CDC** »,

**LA CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE LOIRE HAUTE LOIRE**, ayant son siège social à SAINT-ETIENNE (42000), 94 rue Bergson, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE sous le numéro 380 386 854 représentée par [.....], dûment habilité par la [.....]

Ci-après dénommée le « **CREDIT AGRICOLE** ».

**LA SAS FONCIERE PONCHARDIER**, ayant son siège social à SAINT-ETIENNE (42012), 17 rue Ponchardier, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de SAINT-ETIENNE, sous le numéro 894 892421, représentée par Mathieu ROCHE, Directeur Général, dûment habilité par la [.....]

Ci-après dénommée la « **SAS FONCIERE PONCHARDIER** ».

**BATIR ET LOGER**, société anonyme d'HLM, dont le siège social est à Saint-Etienne, 15 rue Bérard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 604 501 189, représentée par Monsieur Christian COSTE, Directeur Général, dûment habilité par [.....] ;

Ci-après dénommée « **BATIR ET LOGER** ».

Dans le cadre du présent contrat, les partenaires nommés ci-dessus, pourront également être dénommées individuellement un « **Associé** » ou collectivement les « **Associés** ».

## **I. STATUTS**

### **TITRE I**

#### **FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE**

##### **1. FORME DE LA SOCIETE**

Il est formé par les présentes une société par actions simplifiée (la « **Société** ») qui sera régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts (les « **Statuts** »).

La Société fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.


La Société ne peut en aucun cas faire appel public à l'épargne.

##### **2. OBJET**

La Société a pour objet, en vue d'une politique d'aménagement du territoire et de solidarité territoriale du DEPARTEMENT DE LA LOIRE (42), de procéder à des opérations de revitalisation des centres-bourgs des petites et moyennes villes. Il s'agit de répondre à une offre d'habitat en cohérence avec les critères du marché et de résorber la vacance, notamment des rez-de-chaussée commerciaux.

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

##### **3. DÉNOMINATION SOCIALE**

La dénomination de la Société est «  ».

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S. » et de l'énonciation du montant du capital social.

#### **4. SIÈGE SOCIAL**

Le siège social de la Société est fixé au 33 boulevard Antonio VIVALDI 42003 SAINT-ETIENNE cedex 1.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par décision du président. Lors d'un transfert décidé par le président, celui-ci est autorisé à modifier les Statuts.

Il pourra également être transféré partout ailleurs en France en vertu d'une délibération des Associés.

#### **5. DUREE**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt dix-neuf (99) années 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 présents Statuts.

La prorogation de la Société pourra être décidée par décision collective des Associés, conformément à l'article 1844-6 du Code civil.

La dissolution de la Société interviendra à l'expiration de sa durée, ou avant cette date par décision collective des Associés ou pour toute autre cause prévue par la loi ou conventionnellement.

### **TITRE II APPORTS – CAPITAL – ACTIONS**

#### **6. APPORTS - CAPITAL**

Lors de la constitution de la Société, les soussignées apportent à la Société une somme en numéraire de **[1.800.000]** euros (**un million huit cents mille Euros**), répartie de la manière suivante :

- NOVIM : 750.000 euros (sept cent cinquante mille euros), soit 41,67 %
- CDC : 525.000 euros (cinq cent vingt-cinq mille euros), soit 29,17 %
- SAS FONCIERE PONCHARDIER: 125.000 euros (cent vingt-cinq mille euros), soit 6,94 %
- CREDIT AGRICOLE : 250.000 euros (deux cent cinquante mille euros), soit 13,89 %
- BATIR ET LOGER : entre 150.000 euros (cent cinquante mille euros), soit 8,33 %

#### **7. CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est de 1.800.000 euros (**un million huit cent mille Euros**).

Il est divisé en **DIX HUIT MILLE (18.000)** actions d'une valeur nominale de **CENT (100)** euros chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées.

## **8. MODIFICATION DU CAPITAL**

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti en une ou plusieurs fois sur décision collective des Associés, dans les conditions prévues par la loi et les présents Statuts.

Les augmentations de capital peuvent avoir lieu soit par création d'actions nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par incorporation au capital de toutes créances ou de toutes réserves disponibles et leur transformation en actions, soit par tout autre moyen ; mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'Associés, devront être agréés par la Société dans les conditions prévues aux présents Statuts.

Le capital peut être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des actions ou d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions.

Toute réduction de capital ne pourra être décidée que sur décision collective des Associés.

## **9. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

Chaque action confère à son propriétaire un droit égal, d'après le nombre d'actions existantes, dans les bénéfices de la Société et dans l'actif social. La contribution aux pertes s'établit sur les mêmes bases.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent celle-ci dans quelque main qu'elle passe, et la cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir ainsi que, le cas échéant, la quote-part des réserves et des provisions.

La propriété de l'action entraîne, *ipso facto*, l'approbation par le titulaire des présents Statuts ainsi que celle des décisions des Associés.

Chaque action donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales dans les conditions légales et statutaires.

## **10. LIBERATION DES ACTIONS**

Lors de toute augmentation du capital de la Société en numéraire, chaque souscription d'actions est obligatoirement accompagnée du versement immédiat du quart au moins du montant nominal des actions souscrites et de la totalité de la prime d'émission (s'il y en a une), le solde devant être libéré sur appel de fonds du Président dans un délai maximum de cinq ans.

En cas de retard de versements exigibles sur les actions non entièrement libérées à la souscription, il est dû à la Société un intérêt au taux légal calculé au jour le jour, à partir du jour de l'exigibilité et cela sans mise en demeure.

## **11. FORME DES ACTIONS**

Toutes les actions revêtent obligatoirement la forme nominative.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du titulaire sur un compte individuel tenu par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

A la demande de tout Associé, une attestation d'inscription en compte lui est délivrée par la Société. Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président ou par toute autre personne ayant reçu délégation du président à cet effet.

## **12. CESSION DES ACTIONS**

La transmission des actions émises par la Société s'opère par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre des mouvements coté et paraphé.

Tout actionnaire qui souhaite céder des actions à des tiers doit adresser par Lettre Recommandée avec AR une demande indiquant l'identité du ou des cessionnaire(s), ainsi que le nombre des actions dont la cession est envisagée et le prix offert.

### ***Clause de préemption :***

La clause de préemption impose à l'associé qui souhaite céder ses titres (actions ou parts sociales) de notifier aux autres associés son intention de les céder, pour leur permettre de les acquérir en priorité

La décision d'acceptation est prise à la majorité des associés.

Si la société n'agré pas le ou les cessionnaire(s) proposé(s), les associés réunis en assemblée sont tenus dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions, soit par un actionnaire ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des actions est déterminé dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai précité, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

La cession d'actions appartenant aux collectivités territoriales doit, au préalable, être autorisée par décision de leurs organes délibérants.

## **13. NANTISSEMENT**

Tout projet de nantissement est soumis à la décision de la collectivité des Associés.

Le consentement au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des actions à la condition que cette réalisation soit notifiée un (1) mois avant la vente aux Associés et à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **14. CONVENTIONS REGLEMENTEES**

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

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

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

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

### **TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **15. DIRECTION**

La Société est administrée et dirigée par son président, le cas échéant, avec l'assistance d'un ou plusieurs directeurs généraux (délégués ou non) dans les conditions prévues par les Statuts.

#### **16. PRESIDENT**

##### **16.1 Désignation et pouvoirs du président**

Le président est une personne morale, Associé ou non, nommée par décision des Associés. Ses représentants légaux sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent la même responsabilité que s'ils étaient président en leur nom propre.

La société est représentée à l'égard des Tiers par un président, personne morale, désigné par les associés et qui peut ne pas être un associé de la société.

Lorsqu'une personne morale est nommée président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

La durée des fonctions de président est de trois ans. Il est renouvelable.

Pendant la durée de son mandat, le président ne peut être révoqué qu'à l'unanimité des associés. La révocation n'a pas à être motivée.



Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Président est autorisé à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

La nomination et la cessation des fonctions du président doivent être publiées. Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination du président ou dans la cessation de ses fonctions, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Les fonctions de président sont exercées à titre gratuit. Cependant, les dépenses raisonnables encourues par le Président dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées sur présentation de justificatifs dûment établis et sous réserve d'un plafond annuel de cinq cent euros (500€).

Toute modification concernant les conditions de rémunération du président est soumise à la décision collective des Associés.

Le président assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société et représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des attributions exercées par les Associés. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du président excédant l'objet social ou les attributions ainsi prévues, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait ces limites ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances et sans préjudice de l'engagement éventuel de la responsabilité du président.

Le président exerce ces pouvoirs sous réserve (i) de ceux expressément attribués aux Associés par la loi et/ou par les présents Statuts et/ou par toute autre convention conclue par l'ensemble des Associés en présence de la Société et (ii) dans la limite de l'objet social.

Le président peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant de par la loi ou les Statuts à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société. En outre, conformément aux dispositions de l'article 706-43 du code de procédure pénale, le président peut valablement déléguer à toute personne de son choix le pouvoir de représenter la Société dans le cadre des poursuites pénales qui pourraient être engagées à l'encontre de celle-ci.

Les conventions le cas échéant passées entre le président et la Société sont soumises à l'approbation des Associés dans les conditions prévues par les présents Statuts.

Il est ici précisé que le Président ne pourra réaliser aucune opération d'investissement ou de désinvestissement :

- en l'absence d'avis favorable émis par le Comité d'Engagement ;
- à des conditions contraires que celles indiquées par le Comité d'Engagement dans son avis ;
- sans que les associés n'aient autorisé préalablement ladite opération d'investissement ou de désinvestissement.

## **16.2 Exercice des fonctions de président – démission - révocation**

Le président devra consacrer à l'exercice de son mandat tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales sans qu'il lui soit interdit de s'occuper d'autres affaires même similaires ou de s'y intéresser.

Le président est libre de démissionner moyennant le respect d'une période de préavis de trois (3) mois, ce délai courant à compter de la réception par la Société et les Associés de la lettre recommandée notifiant sa démission.

En cas de démission du président ou encore d'incapacité légale, il est pourvu à son remplacement par une décision collective des Associés.

Le président est révocable *ad nutum* sur décision collective des Associés.

## **16.3 Responsabilité du président**

Le président est responsable, conformément au droit commun, envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit des violations des stipulations statutaires ou extrastatutaires dont la Société a connaissance, soit des fautes commises dans la gestion de la Société.

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

## **17. DIRECTEURS GENERAUX**

Les Associés peuvent nommer une ou plusieurs personnes physiques, parmi les salariés de la Société ou en dehors d'eux et ayant ou non des liens contractuels avec celle-ci, aux fins d'assister le président dans sa mission de direction générale de la Société avec le titre de directeur général ou de directeur général délégué.

Le nombre de directeurs généraux (délégués ou non) ainsi nommés ne peut excéder cinq.

Les Associés déterminent la durée normale des fonctions (sans préjudice de la faculté de révocation *ad nutum* prévue au paragraphe suivant), l'étendue des pouvoirs et la rémunération éventuelle de chaque directeur général (délégué ou non). La rémunération éventuellement consentie aux directeurs généraux (délégués ou non) est indépendante de celle résultant du contrat de travail dont ils bénéficient le cas échéant.

Les fonctions de directeur général et de directeur général délégué peuvent prendre fin par la démission, le décès ou l'incapacité, par l'expiration de la durée normale des fonctions ou par la révocation *ad nutum* décidée par les Associés et qui peut intervenir à tout moment. Si aucune décision de renouvellement, de remplacement ou de révocation n'est prise concernant un directeur général (délégué ou non), ce dernier est réputé reconduit pour la durée de son mandat venant à expiration.

Chaque directeur général (délégué ou non) dispose du pouvoir de représenter et d'engager la Société dans les limites le cas échéant prévues dans la décision des Associés le nommant. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes des directeurs généraux excédant l'objet social ou les limites ainsi prévues, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait ces

limites ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances et sans préjudice de l'engagement éventuel de la responsabilité du directeur général concerné.

## **18. LE COMITE D'ENGAGEMENT**

La Société est dotée d'un Comité d'Engagement, comité d'études dont le rôle sera de rendre un avis consultatif dans les domaines technique, juridique et financier sur les opérations d'engagement et de désengagement de la Foncière et ce, préalablement à la validation en assemblée générale des Associés.

Il est obligatoirement saisi sur les engagements/désengagements préalablement à leur soumission en assemblée des Associés portant sur :

- Tout nouveau projet d'investissement, de construction, d'acquisition, de réhabilitation,
- Toute opération portant sur une participation dans une quelconque entité,
- Toute opération de cession d'actifs ou de désinvestissement,
- Une actualisation du Plan d'Affaires pour les actifs immobiliers en patrimoine et exploitation.

Le Comité examine toutes les opérations, donne son avis et contrôle les ratios prudentiels de l'opération concernée, les niveaux de risque et la consommation des fonds propres de la Foncière.

Le Comité assure le suivi de la mise en œuvre des décisions favorables de l'assemblée des Associés assorties de réserves.

Le rôle, la composition, le fonctionnement et les pouvoirs du Comité d'engagement seront définis dans le cadre du règlement intérieur du Comité d'engagement.

## **19. LE COMITE STRATEGIQUE**

La société est dotée d'un comité stratégique qui sera consulté sur la définition des axes stratégiques de l'outil et des ajustements selon le contexte local, financier ou administratif. Les conclusions du comité externe des territoires qui aura eu lieu préalablement, seront présentés et discutés avec les membres du comité stratégique.

Le comité sera composé de :

- 1 membre(s) désigné(s) par NOVIM
- 1 membre(s) désigné(s) par la CDC
- 1 membre(s) désigné(s) par le CREDIT AGRICOLE
- 1 membre(s) désigné(s) par la SAS FONCIERE PONCHARDIER
- 1 membre(s) désigné(s) par BATIR ET LOGER

Le Comité se réunit tous les 3 ans en présentiel ou en visio-conférence ou téléconférence, sur convocation du Président ou du Directeur Général. Les membres du comité stratégique ont chacun une voix délibérative.

Le rôle, la composition, le fonctionnement et les pouvoirs du Comité d'engagement seront définis dans le cadre du règlement intérieur du Comité d'engagement.

## **TITRE IV DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

### **20. FORME ET PROCEDURE DES DECISIONS COLLECTIVES**

Les décisions collectives sont prises à la demande du président ou à la demande d'un Associé.

Tous les Associés ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent. Chacun a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Les décisions collectives sont prises soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite à l'initiative du président, soit dans un acte auquel participent tous les Associés. Tous moyens de communication – vidéo, courrier électronique, fax, visioconférence, etc, peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

Les comptes annuels sont obligatoirement soumis à l'approbation d'une assemblée qui se tient dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social. Les autres décisions collectives sont prises à toute époque de l'année.

L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation :

- qui est adressée par le président ou tout Associé, 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ; ou par transmission électronique ;
- accompagnée du texte des résolutions proposées et de tout document nécessaire à l'information des Associés.

L'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. L'assemblée peut désigner comme secrétaire la personne de son choix.

Il est établi une feuille de présence mentionnant les noms, adresses des Associés présents et/ou représentés, le nombre d'actions dont ils disposent et l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est signée par tous les Associés présents ou représentés et certifiée exacte par les membres du bureau ou, à défaut par le président de séance. A cette feuille de présence sont annexés les pouvoirs des Associés représentés.

Tout Associé a le droit de participer aux assemblées.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Associés sont adressés par le président à chacun d'eux par lettre recommandée avec avis de réception ou par transmission électronique.

Chaque Associé dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception des documents pour émettre son vote, pour chaque résolution, par oui ou par non et par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique. L'Associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu. Si les votes de tous les Associés sont reçus avant l'expiration dudit délai, la résolution concernée sera réputée avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

Les décisions collectives sont constatées par des procès verbaux tenus et conservés selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque Associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui même ou par un mandataire de son choix, qui peut ou non être un Associé. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou transmission électronique. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

## **21. OBJET, NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

Les décisions à soumettre aux Associés réunis en Assemblée Générale, ou à prendre par acte signé par l'ensemble des Associés ou par consultation écrite, lesquelles seront prises à la majorité de 80% du capital de la Société sont les suivantes :

- (a) Approbation du Plan d'Affaires comprenant le budget préparé par le Président et modifications de ce Plan d'Affaires, ainsi que l'approbation du plan d'amortissement à la livraison de chaque actif immobilier
- (b) Cession, nantissement, acquisition et/ou souscription (en ce compris les apports) d'actions au sein d'une autre société ou de groupement avec ou sans personnalité morale sous quelque forme que ce soit, ou abandon de droits attachés à ces actions, et qui ne serait pas prévu dans le Plan d'Affaires approuvé
- (c) Acquisition, aliénation, cession, réorganisation (ou opération assimilée) d'actif(s) et de droits réels, notamment toute signature de vente en état futur d'achèvement, de contrat de promotion immobilière et de contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée
- (d) Octroi de baux ou convention d'occupation de quelque nature que ce soit sur les actifs de la Foncière et toute modification et/ou résiliation de ces baux ou conventions d'occupation
- (e) Décision relative aux contentieux et litiges supérieurs à 40 K euros
- (f) Tout engagement de quelque nature que ce soit et supérieur à 40 K euros et qui n'est pas inscrit dans un Plan d'Affaires approuvé par la collectivité des associés
- (g) Conclusion, modification ou résiliation de toute convention conclue avec le Président, l'un des associés ou l'un des affiliés dudit associé ou Président,
- (h) Renonciation à la mise en œuvre de tout droit ou prérogative prévue aux termes d'une convention conclue avec le Président, l'un des associés ou l'un des affiliés dudit associé ou Président
- (i) Modification des statuts
- (j) Fusion, scission, réorganisation, dissolution, liquidation, apport partiel d'actifs
- (k) Recours à l'emprunt auprès de tiers et tout remboursement anticipé de ces emprunts
- (l) Agrément des nouveaux associés, notamment en cas de cession des actions de la Foncière
- (m) Transformation de la Foncière en une autre forme
- (n) Transfert du siège social qui ne peut être décidé par le seul Président aux termes des statuts
- (o) Réduction, amortissement ou augmentation du capital social,
- (p) Décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Foncière
- (q) Décision entraînant une modification des principes et règles comptables appliqués par la Foncière
- (r) Prêt, caution, aval ou garantie accordé par la Foncière
- (s) Prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Foncière
- (t) Sûreté de quelques natures que ce soit qui pourrait être consentie par un associé sur ses actions
- (u) Approbation des comptes annuels, affectation des résultats et distribution des dividendes
- (v) Révocation du Président
- (w) Nomination et renouvellement du Président

- (x) Nomination et révocation des commissaires aux comptes et du liquidateur
- (y) Signature du procès-verbal valant réception ou livraison de tous travaux bénéficiant à la Foncière ou à ses actifs immobiliers.

Les décisions à soumettre aux Associés réunis en assemblée générale, ou à prendre par acte signé par l'ensemble des Associés ou par consultation écrite, lesquelles seront prises à l'unanimité des voix :

- (a) Décision sur une opération ayant recueilli un avis défavorable du Comité Technique
- (b) Augmentation des engagements des associés

## **22. SITUATION DE BLOCAGE**

Une situation de blocage est la situation dans laquelle aucune décision (qui relève de la compétence de l'assemblée générale des associés) ne peut être prise par les associés, alors même que chacun des associés agit de bonne foi et dans l'intérêt de la Société. Dans cette hypothèse, la collectivité des associés peut être convoquée afin de rechercher un accord entre les représentants physiques des associés.

En cas de persistance du désaccord lors de la nouvelle réunion, la question faisant l'objet de la situation de blocage sera soumise, en présence du Président et des associés, aux personnes suivantes :

- Le président du Département de la LOIRE
- le directeur régional de la CDC
- le directeur .....à compléter
- [●]

Ces dernières feront leurs meilleurs efforts pour rechercher et mettre en œuvre les moyens nécessaires au règlement de la situation de blocage ;

Tout contentieux relatif au fonctionnement de la Société (et notamment à la désignation d'expert) sera tranché par le tribunal compétent situé dans le ressort de la Cour d'Appel de Lyon.

## **23. ASSOCIE UNIQUE**

En cas de réunion de l'ensemble des actions de la Société dans les mains d'un Associé unique, les stipulations des présents Statuts continueront à s'appliquer *mutatis mutandis*, les pouvoirs dévolus à la collectivité des Associés étant alors exercés par l'Associé unique.

# **TITRE V**

## **COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DES RESULTATS**

## **24. EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2023.

## **25. COMPTES SOCIAUX**

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

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

Le président dresse alors également le bilan, décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat, le tout de façon à ce que les Associés disposent d'une information complète nécessaire à l'obtention d'une image fidèle de la situation de la Société. Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Tous ces documents sont mis à la disposition du (des) commissaire(s) aux comptes dans les conditions légales.

Ces documents doivent être accompagnés d'un rapport du président sur l'activité de la Société.

Ces éléments, et notamment le rapport susmentionné, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des Associés sont adressés à chacun d'eux quinze (15) jours avant la réunion de l'assemblée ou, à défaut, ils sont joints à la lettre de consultation.

Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des Associés au siège social où ils peuvent en prendre copie ou connaissance.

Les comptes et rapports susvisés sont soumis à l'approbation des Associés dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

Par ailleurs, le président doit établir, le cas échéant, des comptes consolidés dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

## **26. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle de la Société est effectué dans les conditions fixées par la loi par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires désignés par décision collective des Associés.

Il est également nommé, dans les conditions prévues par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès.

Le commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

## **27. AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT**

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



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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des Statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des Associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau. Le solde, s'il en existe, est réparti par décision de la collectivité des Associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, la collectivité des Associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont la Société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

## **28. MODALITES DE PAIEMENT DES DIVIDENDES**

Les modalités de paiement des dividendes sont fixées par décision des Associés. Toutefois, la mise en paiement doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

# **TITRE VI DISSOLUTION – LIQUIDATION**

## **29. DISSOLUTION**

La Société est dissoute à l'arrivée du terme statutaire, sauf prorogation régulière, et en cas de survenance d'une cause légale ou conventionnelle de dissolution.

## **30. LIQUIDATION**

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La collectivité des Associés nomme un liquidateur et fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les Associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société pour les besoins de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas parvenue dans un délai de trois (3) ans à compter de la dissolution, tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation.



Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les Associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent.

Tout bien apporté qui se retrouve dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'Associé qui en avait fait l'apport, cette faculté s'exerçant avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les pertes, s'il y a lieu, sont réparties entre les Associés dans les mêmes proportions que le boni.

PROJET

## **TITRE VII STIPULATIONS DIVERSES**

### **31. CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou, lors de sa liquidation, entre les Associés et la Société relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social de la Société.

### **II. ENGAGEMENTS PRIS ET A PRENDRE POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - FRAIS - PUBLICITE - POUVOIRS**

La Société ne jouit de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents Statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents Statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que les soussignées le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

A compter de l'immatriculation, tous les frais relatifs à la constitution seront pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices et au plus tard dans le délai de cinq (5) ans.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

### **III. NOMINATION DU PREMIER PRESIDENT [ET DU DIRECTEUR GENERAL]**

Le premier Président de la Société, nommé, pour une durée 3 ans, est : .....

Le premier Directeur Général de la Société, nommé est : **Mme Anne ZORNINGER, représentante de NOVIM ;**

Le Président et le Directeur Général ainsi nommés acceptent les fonctions qui leur sont confiées et déclarent n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher leur nomination et l'exercice de leurs fonctions.

#### **IV. NOMINATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Sont nommés pour une durée de six (6) exercices, leurs fonctions expirant à l'issue de la consultation de la collectivité des Associés appelée à délibérer sur les comptes sociaux du sixième exercice clos :

- En qualité de commissaire aux comptes titulaire : [●], demeurant [●],
- En qualité de commissaire aux comptes suppléant : [●], demeurant [●].

Les commissaires aux comptes ainsi nommés ont fait savoir à l'avance qu'ils accepteraient le mandat qui viendrait à leur être confié et ont déclaré satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice dudit mandat.

#### **V. FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte et de ses suivants, incombent aux Associés, jusqu'à ce que la Société soit immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices et au plus tard dans le délai de [cinq] ans.

Fait à [●], le [●], en autant d'exemplaires que requis par la loi

Madame Anne ZORNINGER Pour la société NOVIM	
Madame Patricia CLAUZADE Pour la CDC	
M. XXXXXXXX Pour le Crédit Agricole	
<b>Monsieur Mathieu ROCHE</b> <b>Pour la SAS FONCIERE PONCHARDIER</b>	
<b>M.XXXX</b> <b>Pour BATIR ET LOGER</b>	

## ANNEXES

Annexe 1 : Pouvoirs ☐ engageant la CDC

Annexe 2 : Pouvoirs de ☐ engageant ☒

Annexe 3 : Actes accomplis entre la signature des Statuts et l'immatriculation de la Société

Annexe 4 : Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

PROJET