



SANTENOV SULLY 4A

Société par actions simplifiée au capital de 8.000 euros

Siège social:

Témis 3 – 17E, rue Alain Savary 25000 Besançon

Société en cours de formation

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignées :

BATIFRANC, société immobilière pour le commerce et l'industrie (SICOMI), au capital de 35.383.840 euros dont le siège social est sis Témis 3 – 17E, rue Alain Savary 25000 Besançon, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Besançon sous le n° 328 517 321, représentée par [Monsieur Hubert Cusenier, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de délibérations de son Conseil d'administration en date du [.]] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe A**)

Ci-après dénommée « **BATIFRANC** »,

ET

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 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 [●] conformément à l'arrêté portant délégation de signature pour la direction chargée de la Banque des Territoires de la Caisse des dépôts et consignations en date du [29 janvier 2025] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe B**),

Ci-après dénommée la « **CDC** »,

ET

ACTIF'INVEST, société par actions simplifiée, au capital de 10.000.000 euros dont le siège social est sis 18, rue Davout 21000 Dijon, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Dijon sous le n° 801 918 368, [représentée par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Champagne Bourgogne ayant pour numéro d'identification 775 718 216, en sa qualité de Président, elle-même représentée par [.]] ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du [.]] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe C**),

Ci-après dénommée « **ACTIF'INVEST** »,

ET

BART, société par actions simplifiée, au capital de 125.420 euros dont le siège social est sis 4, allée du Lac de Garde 73370 Le Bourget-du-Lac, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Chambéry sous le n° 823 476 700, représentée par Patriarche Associés ayant pour numéro d'identification 802 586 784, en sa qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Damien Patriarche, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée « **BART** »,

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une société par actions simplifiée qu'elles sont convenues de constituer entre elles :

TITRE I

OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 - Forme

La Société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales applicables et par les présents statuts.

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

Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la construction et la mise en location d'un immeuble d'intérêt collectif, d'une Surface Utile Brute Locative de 9.097,30 m², situé 3 rue Sully à Dijon (21000) (l'« **Immeuble** »),
- la conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet prévu ci-dessus, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toute convention d'avance en compte courant, ainsi que l'octroi de toute garantie consentie pour l'obtention de ces financements et la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus, ou à des objets similaires ou connexes, de nature à favoriser la réalisation de cet objet.

Article 3 - Dénomination

La dénomination sociale de la Société est : **SANTENOV SULLY 4A**

Tous 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 « SAS » et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au Témis 3 – 17E, rue Alain Savary 25000 Besançon

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par décision du Président, qui est autorisé à modifier les statuts en conséquence, et en tout autre endroit par décision collective des associés ou de l'associé unique.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Cette durée peut, par décision de l'associé unique ou des associés délibérant dans les termes de l'article 18 des présents statuts, être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans. Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le Président doit provoquer une délibération de la collectivité des associés ou de l'associé unique à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A

défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la délibération et la décision ci-dessus prévues.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - ACTIONS - OBLIGATIONS

Article 6 - Apports

A la constitution de la société, les associés ont effectué les apports suivants à la société :

- **BATIFRANC**
(numéro unique d'identification 328 517 321)
fait un apport en numéraire de la somme de 2.000 euros
correspondant à 2.000 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune

- La **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**
(numéro unique d'identification 180 020 026)
fait un apport en numéraire de la somme de 2.480 euros
correspondant à 2.480 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune

- **ACTIF'INVEST**
(numéro unique d'identification 801 918 368)
fait un apport en numéraire de la somme de 2.480 euros
correspondant à 2.480 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune

- **BART**
(numéro unique d'identification 823 476 700)
fait un apport en numéraire de la somme de 1.040 euros
correspondant à 1.040 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune

Soit au total la somme de 8.000 euros représentant en totalité des apports en numéraire et correspondant à 8.000 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, souscrites et libérées en totalité.

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 8.000 euros. Il est divisé en 8.000 actions de 1 euro chacune, de même catégorie, entièrement souscrites et libérées.

Article 8 - Modification de capital social

Le capital social peut être augmenté dans les conditions prévues par la loi, par une décision collective des associés ou de l'associé unique.

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

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

La réduction du capital social peut être autorisée ou décidée, dans les conditions prévues par la loi, par une décision collective des associés ou de l'associé unique pouvant déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

Article 9 - Libération des actions

Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement du quart au moins du montant nominal des actions souscrites et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. Le surplus est payable en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Président en conformité de la loi. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des associés ou de l'associé unique quinze jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, par tout autre moyen.

A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le Président, les sommes exigibles seront productives de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une demande en justice ou d'une mise en demeure, d'un intérêt de retard, calculé jour par jour à partir de la date d'exigibilité, au taux de l'intérêt légal majoré de deux points.

Si dans le délai fixé lors de l'appel de fonds, certaines actions n'ont pas été libérées des versements exigibles, la Société peut, un mois après une mise en demeure spéciale et individuelle notifiée à l'associé défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception, procéder à la mise en vente des actions dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

A l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la mise en demeure prévue ci-dessus, les actions non libérées des versements exigibles cessent de donner droit de participer aux décisions collectives des associés et sont déduites pour le calcul du quorum. Le droit aux dividendes et le droit préférentiel de souscription sont suspendus. Si l'associé se libère des sommes dues en principal et intérêts, il peut demander le versement des dividendes non prescrits ; mais il ne peut exercer une action du chef du droit préférentiel de souscription à une augmentation de capital après expiration du délai fixé pour l'exercice de ce droit.

La Société peut également exercer l'action personnelle contre l'associé défaillant et, le cas échéant, contre les précédents propriétaires des actions non libérées soit avant ou après la vente, soit en même temps que celle-ci.

Article 10 - Forme des titres

Les actions sont obligatoirement nominatives. Leur propriété résulte de leur inscription en compte au nom du ou de leurs titulaires sur des comptes tenus à cet effet par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le Président de la Société ou par toute autre personne ayant reçu délégation de ce dernier à cet effet.

Article 11 - Transmission et indivisibilité des actions

11.1 Toute cession d'actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers, par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement. Cet ordre de mouvement est inscrit sur un registre tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements de titres ».

11.2 Chaque associé peut céder ou transmettre librement ses actions par virement de compte à compte, sous réserve des stipulations ci-dessous et des stipulations extra-statutaires conclues entre les associés, présents et futurs, de la Société, et ce à peine de nullité de la cession ou du transfert.

11.3 Période d'Inaliénabilité

Sous réserve des stipulations de toutes conventions extra-statutaires conclues entre les associés, présents ou futurs, de la Société, les associés ne peuvent pas transférer tous titres (dont les actions) de la Société qu'ils détiennent, en tout ou partie, avant l'expiration d'une période de six (6) ans courant à compter de la date de signature des statuts de constitution de la Société (la « **Période d'Inaliénabilité** »).

11.4 Agrément

A compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité susmentionnée, dans l'hypothèse où la Société compte plusieurs associés, en cas de projet de cession d'actions à toute personne, à l'exception d'un associé ou d'un Affilié (au sens où ce terme est défini ci-après), les actions ne pourront être cédées qu'avec l'agrément de la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 18 des présents statuts.

Le terme « **Affilié** » s'entendant pour le besoin de l'interprétation des présents statuts comme suit : en relation avec un associé, toute autre personne qui, directement ou indirectement, contrôle la personne en question, est contrôlée par elle ou est contrôlée par la personne ou l'entité qui contrôle la personne en question, le terme « contrôle » (tel qu'il est décliné dans le cadre des expressions utilisées) ayant le sens qui lui est conféré à l'article L. 233-3, I du Code de commerce.

Cette obligation d'agrément s'applique à toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de tout ou partie des actions, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, les transmissions à titre gratuit, échanges, apports en société, fusions, scissions, dissolution sans liquidation, nantissement des actions, ou liquidation d'une personne morale associée, renonciation au droit préférentiel de souscription ou transfert du droit préférentiel de souscription. Le terme actions, désignant pour le besoin de l'interprétation du présent article tout titre de capital représentant, à un moment quelconque, une partie du capital ou des droits de vote de la Société, ainsi que tout titre de capital de la Société qui serait attribué ultérieurement aux associés pour quelque raison que ce soit (souscription, cession, distribution gratuite, donation, fusion ou scission, etc.) ainsi que tous droits d'attribution ou de souscription relatifs à un titre de capital, et, plus généralement, tout titre de capital émis par la Société.

L'agrément doit être donné dans les conditions stipulées ci-après.

Le cédant notifie au Président et aux autres associés le projet de cession, par lettre recommandée avec accusé de réception, lequel projet doit indiquer (la « **Notification** ») :

- i) l'identité du tiers cessionnaire (ou sa dénomination, forme juridique et siège social),
- ii) l'identité de la ou des personnes détenant le contrôle du tiers cessionnaire,
- iii) la nature juridique de la cession envisagée (vente, apport, etc...),

- iv) le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- v) le prix offert pour chaque action transférée, ainsi que la méthode de détermination du prix offert,
- vi) l'évaluation réalisée par un expert indépendant sur la valeur vénale de chaque Action et de l'Immeuble,
- vii) les modalités de règlement de ce prix en ce compris la date de règlement,
- viii) le cas échéant, le montant de la créance dont l'auteur de la cession est titulaire à l'encontre de la Société, (incluant le montant des intérêts courus mais non versés ou à échoir y afférents),
- ix) les autres modalités significatives notamment les garanties consenties dans le cadre du projet de cession envisagée et la date de réalisation,
- x) la formule suivante : « *Le soussigné déclare et certifie qu'à sa connaissance, l'offre d'achat qui lui a été faite par écrit par le cessionnaire émane d'une personne solvable et que le prix, les conditions de paiement et les autres modalités et conditions indiqués dans la présente notification représentent la réalité et l'intégralité de l'opération projetée avec le cessionnaire* »,
- xi) l'acte engageant d'acquisition du tiers cessionnaire et son accord de principe quant à son adhésion à tout pacte extra-statutaire existant entre les associés,
- xii) et de manière générale, toutes les informations nécessaires pour permettre aux autres associés de prendre leur décision en toute connaissance.

La collectivité des associés doit, dans un délai de trente (30) jours ouvrés à compter de la réception de la Notification, statuer sur la demande d'agrément (le « **Délai d'Agrément** »).

La décision d'agrément ou de refus d'agrément, qui n'a pas à être motivée, doit être notifiée par la Société à l'associé cédant dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de ladite décision.

Si l'agrément est refusé, l'auteur de la cession peut, dans les dix (10) jours ouvrés de la notification de refus qui lui est faite par la Société, notifier à la Société, qu'il renonce à son projet de cession. A défaut d'une telle renonciation, le Président est tenu de faire acquérir la totalité des actions objet de la Notification, soit par un ou plusieurs associés, soit par un tiers, soit par la Société elle-même dans un délai maximum de soixante (60) jours ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément.

A cet effet, le Président doit inviter chaque associé non cédant, dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément, à lui indiquer s'il entend acquérir lesdites actions.

Les offres d'achat sont notifiées par les associés non cédants au Président dans les trente (30) jours ouvrés de la notification de l'invitation qu'ils ont reçue :

- la répartition entre les associés acheteurs des actions objet de la Notification est faite par le Président, proportionnellement à leur participation dans le capital et dans la limite de leurs demandes ;
- le Président notifie l'identité du ou des acquéreurs à l'associé cédant qui s'engage à procéder à ladite cession dans les conditions du présent article et dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de ladite notification du Président.

Si aucune offre d'achat n'a été adressée au Président dans le délai ci-dessus, ou si les offres ne portent pas sur la totalité des actions objet de la Notification, ces actions peuvent être achetées par un tiers, sous réserve de la présente procédure d'agrément, ou par la Société, qui est alors tenue de les céder dans un délai de six (6) mois ou de les annuler. Dans le cas de rachat par un tiers,

l'associé cédant s'engage irrévocablement à voter en faveur de l'agrément du Tiers présenté par les associés non cédants.

Si les actions objet de la Notification n'ont pas été achetées ou rachetées dans le délai de soixante (60) jours ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément, l'associé cédant peut réaliser la cession de la totalité desdites actions au profit du tiers cessionnaire visé dans la Notification, nonobstant les offres d'achat partielles qui auraient pu être faites, et ce dans un délai de soixante-quinze (75) jours ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément et dans le strict respect des termes et conditions de la Notification.

En cas d'agrément ou à défaut de réponse dans le Délai d'Agrément, l'agrément est réputé acquis au bénéfice du Tiers cessionnaire et l'associé cédant peut Transférer les Actions objet de la Notification dans le délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de l'expiration du Délai d'Agrément et dans le strict respect des termes et conditions de la Notification. A défaut de réalisation de la cession dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

Toute cession d'actions intervenue en violation des dispositions ci-dessus est nulle.

11.5 Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 12 - Président

La Société est gérée et administrée par un Président, qui peut être une personne physique ou morale, associée ou non de la Société.

Lorsqu'une personne morale est désignée Président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent la même responsabilité 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. Le dépôt de bilan ou la mise en liquidation judiciaire de la personne morale met fin aux fonctions de Président.

Au cours de la vie sociale, le Président est nommé par décision collective des associés ou par décision de l'associé unique si la Société n'a qu'un seul associé.

Le premier Président de la société est désigné aux termes des présents statuts.

La durée des fonctions du Président est fixée par la décision de la collectivité des associés qui le nomme. Il est nommé pour une durée de trois (3) ans, renouvelable qui prend fin lors des décisions de la collectivité des associés statuant sur les comptes du troisième exercice clos suivant sa nomination.

Le Président peut démissionner sous réserve de notifier sa décision à la Société trois (3) mois à l'avance, sauf acceptation d'un délai de préavis plus court de l'associé unique ou de la collectivité des associés sur demande du Président.

Le Président peut être révoqué sans droit à indemnité de révocation, par une décision de la collectivité des associés statuant dans les termes prévus à l'article 18 des présents statuts ou par une décision de l'associé

unique si la Société n'a qu'un seul associé, et dans les conditions prévues dans tout pacte extra-statutaire conclu en les associés.

Article 13 - Pouvoirs du Président

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à la collectivité des associés.

Toutefois, dans l'ordre interne, et à titre de limitation de pouvoirs non opposable aux tiers, et non invocable par les tiers, les pouvoirs du Président sont limités par ceux attribués par l'article 18 ou tout autre article des présents statuts à l'associé unique ou la collectivité des associés.

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, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

Article 14 - Rémunération du Président

Aucune rémunération ne peut être octroyée au Président au titre de son mandat. Il aura cependant droit au remboursement de ses frais sur présentation de justificatifs et dans la limite de tout plafond annuel défini dans tout pacte extra-statutaire conclu entre les associés.

TITRE IV

CONTROLE

Article 15 – Conventions entre la Société et les dirigeants

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et

- l'un de ses dirigeants ; ou
- l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% (et si ledit associé est une société, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce),

doit être portée à la connaissance du Commissaire aux comptes, par le Président, dans un délai d'un mois, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Le Commissaire aux comptes ou le Président doit établir un rapport sur les conventions visées ci-dessus.

Lors de la décision collective ou de l'associé unique statuant sur les comptes dudit exercice, les associés ou l'associé unique statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées par décision collective des associés ou de l'associé unique produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée ou le Président d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Par dérogation aux termes du premier paragraphe, lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions :

- des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et le dirigeant concerné (étant toutefois précisé que si ledit dirigeant n'est pas l'associé unique, la procédure d'approbation stipulée ci-dessus doit être suivie) ; et
- de toutes autres conventions pour lesquelles la loi prévoirait une telle mention au registre des décisions.

Conformément à l'article L.227-12 du Code de commerce, les interdictions prévues à l'article L.225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au président et aux autres dirigeants de la Société qui ne sont pas des personnes morales.

Article 16 - Commissaires aux comptes

Dans l'hypothèse où la Société est tenue de désigner au moins un commissaire aux comptes, conformément à la loi ou si elle décide d'en désigner indépendamment d'une obligation légale, le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires qui sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confère la loi et le cas échéant un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants.

Le ou les commissaires aux comptes sont nommés par décision collective des associés, conformément à la loi.

Les commissaires aux comptes sont nommés pour six (6) exercices sociaux, leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Article 17 - Domaines réservés aux décisions collectives des associés

Sous réserve des stipulations de toutes conventions extra-statutaires conclues entre les associés, présents ou futurs, de la Société, les décisions suivantes, ainsi que toutes autres décisions relevant de la compétence des associés en application de la loi ou des présents statuts (lesquelles seraient alors prises à l'unanimité des associés), relèvent de la compétence exclusive des décisions collectives des associés et sont prises dans les conditions de quorum et de majorité stipulées ci-après :

- i. 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 l'Immeuble
- ii. cession, nantissement, acquisition et/ou souscription (en ce compris les apports) de titres au sein d'une autre société ou de groupement avec ou sans personnalité morale sous quelque forme que

ce soit, ou abandon de droits attachés à ces titres, et qui ne serait pas prévu dans le plan d'affaires approuvé

- iii. acquisition, aliénation, cession, réorganisation (ou opération assimilée) d'actif(s) et de droits réels, notamment toute signature de vente en état futur d'achèvement et de contrat de promotion immobilière
- iv. tout contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage
- v. octroi de baux ou convention d'occupation de quelque nature que ce soit sur les actifs de la Société et toute modification et/ou résiliation de ces baux ou conventions d'occupation
- vi. décision relative aux contentieux et litiges supérieurs à [10. 000] euros
- vii. tout engagement de quelque nature que ce soit [supérieur à [25.000] euros cumulé sur un exercice qui n'est pas inscrit dans un plan d'affaires approuvé par la collectivité des associés]
- viii. conclusion, modification ou résiliation de toute convention conclue avec le Président, l'un des associés ou l'un des Affiliés dudit Associé ou Président,
- ix. renonciation à la mise en œuvre de tout droit ou prérogative prévus aux termes d'une convention conclue avec le Président, l'un des associés ou l'un des Affiliés dudit Associé ou Président
- x. modification des statuts
- xi. fusion, scission, réorganisation, dissolution, liquidation, apport partiel d'actifs
- xii. recours à l'emprunt auprès de tiers [pour un montant supérieur à [25 000] euros cumulé sur un exercice qui n'est pas inscrit dans un plan d'affaires approuvé par la collectivité des associés], et tout remboursement anticipé de ces emprunts
- xiii. agrément des nouveaux associés, notamment en cas de cession des actions de la Société
- xiv. transformation de la Société en une autre forme
- xv. transfert du siège social qui ne peut être décidé par le seul Président aux termes des statuts
- xvi. réduction, amortissement ou augmentation du capital social,
- xvii. augmentation des engagements des associés
- xviii. décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Société
- xix. décision entraînant une modification des principes et règles comptables appliqués par la Société
- xx. prêt, caution, aval ou garantie accordé
- xxi. prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Société
- xxii. sûreté de quelques natures que ce soit qui pourrait être consentie par un Associé sur ses Titres
- xxiii. approbation des comptes annuels, affectation des résultats et distribution des dividendes
- xxiv. nomination et renouvellement du Président
- xxv. nomination et révocation d'un commissaire aux comptes
- xxvi. nomination et révocation d'un liquidateur
- xxvii. signature du procès-verbal valant réception ou livraison de l'Immeuble
- xxviii. signature du procès-verbal valant réception ou livraison de tous travaux bénéficiant à la Société ou à son Immeuble, si ces travaux ont un montant supérieur à [25.000] euros, à l'exception du procès-verbal de la livraison de l'Immeuble et relève de la compétence du Président.
- xxix. conclusion, modification et renouvellement de convention de gestion locative et technique ou convention de gestion de charges et de gestion technique) relatif à l'Immeuble (en ce compris le choix du gestionnaire afférent)

Les décisions collectives des associés susmentionnées sont prises à l'unanimité des associés, à l'exception des décisions relatives à la nomination et révocation du Président qui sont prises à la majorité de 60% des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président.

La collectivité des associés ne peut délibérer valablement que si tous les associés sont présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où un associé ne serait pas présent ou représenté à une assemblée générale, empêchant la prise d'une des décisions susmentionnées, une nouvelle assemblée générale devra être à nouveau convoquée par le Président ou tout associé avec le même ordre du jour dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, étant entendu que sur cette seconde convocation, la collectivité des associés ne délibèrera valablement que si tous les associés sont présents ou représentés, sauf pour les décisions relatives à la nomination et révocation du Président, pour lesquelles la collectivité des associés ne délibèrera valablement que si les associés participant aux décisions collectives (y compris par représentation) détiennent au total au moins 60% des droits de vote.

Les associés, ou l'associé unique si la Société ne comporte qu'un seul associé, doivent prendre une décision collective au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice social, pour approuver les comptes de cet exercice.

Les autres décisions collectives sont prises à toute époque de l'année.

Article 18 – Décisions collectives

Les droits de vote attachés aux actions sont proportionnels à la quotité de capital qu'ils représentent et chaque action donne droit à son détenteur à une voix.

Si la Société ne comporte qu'un seul associé, ce dernier exerce les pouvoirs dévolus par la loi à l'Assemblée des associés. Il ne peut pas déléguer ces pouvoirs. Ses décisions sont constatées par des procès-verbaux signés par lui et répertoriés dans un registre côté et paraphé dans les mêmes conditions que les registres d'assemblées. Les décisions de l'associé unique sont prises à l'initiative de celui-ci ou du Président.

L'ordre du jour des réunions d'associés est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les décisions collectives peuvent être prises en Assemblée Générale (soit au siège social, soit en tout autre endroit désigné dans la convocation) ou par établissement d'un acte sous seing privé ou notarié signé par tous les associés ou par consultation écrite ou par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle (dans les cas de consultation écrite et de conférence téléphonique ou audiovisuelle, à la seule initiative du Président).

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives en personne ou par l'intermédiaire d'un mandataire de son choix, qui peut ou non être un associé. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par communication électronique. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui soulève l'irrégularité du mandat.

Les décisions collectives ne pourront être prises valablement que si tous les associés sont présents ou représentés.

Les décisions collectives sont prises à l'unanimité des associés.

18.1. Décisions prises en Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est convoquée par le Président ou par un mandataire désigné en justice en cas de carence du Président, ou par un ou plusieurs associés détenant ensemble au moins 5% des droits de vote.

La convocation est faite par tout moyen écrit et même verbalement, dans un délai de 15 jours avant la date de la réunion ; elle indique la date, le lieu (sauf si elle se tient uniquement par conférence téléphonique ou audiovisuelle) et l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour. Cependant, lorsque

tous les associés sont présents ou représentés, l'Assemblée Générale peut se réunir sans délai. Le ou les Commissaires aux comptes seront convoqués à l'Assemblée Générale dans les mêmes conditions que les associés.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de la Société ou, en son absence, par un associé spécialement délégué ou élu à cet effet par l'Assemblée.

L'Assemblée Générale peut se tenir par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle.

A chaque Assemblée Générale est tenue une feuille de présence, émargée par les associés présents ou leurs mandataires le cas échéant, à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres. Il est dressé un procès-verbal de la réunion, signé par le Président, le secrétaire et les associés présents ou leurs mandataires.

Lorsque les délibérations sont prises par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle, le Président établit et adresse à chacun des associés, par tout moyen, dans un délai de cinq jours à suivant l'Assemblée Générale, un procès-verbal de la réunion indiquant :

- l'identité des associés votant ou leurs mandataires le cas échéant, et pour chaque résolution, le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet). En cas de mandat, le Président envoie le même jour une preuve du mandat par tout moyen ;
- l'identité des associés absents et de ceux ne participant pas aux délibérations et au vote.

Les associés ayant pris part au vote en retournent une copie au Président, le jour même, après l'avoir signée, par tout moyen. La preuve de l'envoi du procès-verbal aux associés et les copies renvoyées dûment signées par les associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus sont conservées par la Société.

Les décisions collectives, quel qu'en soit leur mode, sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuillets mobiles numérotés. Les copies ou extraits des délibérations sont valablement certifiés par le Président ou un représentant autorisé dûment habilité à cet effet.

18.2 Décisions prises par acte unanime des associés

Toute décision de la compétence des associés peut également résulter, en l'absence d'assemblée, du consentement de tous les associés exprimé dans un acte écrit, signé par tous les associés.

Cet acte est ensuite consigné dans le registre des délibérations des associés.

18.3 Décisions prises par consultation écrite

En cas de consultation écrite (y compris toute consultation effectuée par transmission électronique), le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires sont adressés par le Président à chaque associé, par tout moyen, y compris par transmission électronique. Les associés disposent d'un délai minimal de huit jours à compter de l'envoi des projets de résolutions, pour émettre leur vote. Le vote peut être émis par tout moyen écrit. Tout associé n'ayant pas répondu dans un délai de huit jours à compter de l'envoi des projets de résolutions est considéré comme ayant approuvé la ou les résolutions. 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. Le ou les Commissaires aux comptes seront informés de la consultation écrite de la même manière que les associés.

La décision collective des associés est retranscrite dans un procès-verbal établi par le Président auquel est annexée la réponse de chaque associé.

Ce procès-verbal est ensuite consigné dans le registre officiel des délibérations des associés.

18.4. Information des associés

L'ordre du jour, le texte des résolutions et les documents nécessaires à l'information des associés sont communiqués à chacun d'eux à l'occasion de toute décision collective.

TITRE VI

EXERCICE SOCIAL - BENEFICE DISTRIBUABLE

Article 20 – Exercice social

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

Article 21 – Comptes annuels

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.

Il dresse également les comptes annuels qui doivent respecter le principe de prudence. Même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, il doit être procédé aux amortissements et provisions nécessaires.

Il établit un rapport de gestion exposant la situation de la Société et le cas échéant de ses filiales, durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement. A ce rapport sont joints les tableaux exigés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Tous ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes, dans les conditions fixées par la loi et les dispositions réglementaires en vigueur.

Les comptes annuels sont établis pour chaque exercice selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les exercices précédents, sauf si un changement exceptionnel est intervenu dans la situation de la Société.

Dans ce dernier cas, toute modification doit être décrite et justifiée dans l'annexe. Elle doit être également signalée dans le rapport de gestion du Président et le rapport général du Commissaire aux comptes.

Article 22 - Fixation et répartition du bénéfice distribuable

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes que les associés décideront de porter en réserve en application des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever les 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 collective des associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital.

La collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Article 23 - Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social ou de réduire son capital social du montant nécessaire pour que la valeur des capitaux propres soit au moins égale à la moitié de son montant.

Dans tous les cas, la décision collective des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

TITRE VII

DISSOLUTION ET LIQUIDATION

Article 24 - Dissolution

La Société est dissoute à la date d'expiration de sa durée.

Un an au moins avant cette date, le Président de la Société provoque une décision collective pour décider ou non de la prorogation de la Société. Dans tous les cas, la décision collective des associés sera rendue publique.

A défaut, tout associé, après une mise en demeure par lettre recommandée, demeurée infructueuse, peut demander au Président du tribunal de commerce statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision collective.

Article 25 - Liquidation

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, les associés règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions, conformément à la loi ; cette nomination met fin aux fonctions du Président.

Les associés décidant la dissolution peuvent mettre fin aux fonctions du (ou des) commissaire(s) aux comptes de la Société.

L'actif de la Société dissoute est affecté tout d'abord au paiement du passif et des charges sociales puis au remboursement de la somme non amortie sur le capital ; le surplus du produit de la liquidation est réparti aux actions par égales parts entre elles.

TITRE VIII

CONTESTATIONS

Article 26 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre la Société et les associés eux-mêmes, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou généralement au sujet des affaires sociales, seront soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social dans les conditions de droit commun.

TITRE IX

CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Article 27 - Nomination du premier Président

BATIFRANC, société immobilière pour le commerce et l'industrie (SICOMI), au capital de 35.383.840 euros dont le siège social est sis Témis 3 – 17E, rue Alain Savary 25000 Besançon, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Besançon sous le n° 328 517 321,

est nommée premier Président de la Société pour une durée de trois ans renouvelable expirant à l'issue des décisions de la collectivité des associés qui statueront sur les comptes du troisième exercice clos de la Société.

La société BATIFRANC ne percevra pas de rémunération au titre de ses fonctions de Président mais sera remboursée de ses frais exposés dans le cadre de son mandat sur présentation de justificatifs et dans la limite de tout plafond annuel défini dans tout pacte extra-statutaire conclu entre les associés de la Société.

La société BATIFRANC accepte lesdites fonctions et déclare qu'elle satisfait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice du mandat de Président.

Article 28 – Nomination du premier Commissaire aux comptes

Est nommé comme premier Commissaire aux Comptes de la société pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2030 :

- Le Cabinet [●].

Le commissaire ainsi nommé a accepté le mandat qui lui est confié et déclaré satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice de ce mandat.

Article 29 – Jouissance de la personnalité morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés - Engagements pour le compte de la Société

- (a) La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.
- (b) L'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, figure en **Annexe 1** aux présents statuts dont la signature emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés. Cet état a été en outre tenu à la disposition des associés dans les délais légaux à l'adresse prévue du siège social.
- (c) Les associés donnent, par les présentes, mandat d'agir ensemble ou séparément :
 - à la société **BATIFRANC**, société immobilière pour le commerce et l'industrie (SICOMI), au capital de 35.383.840 euros dont le siège social est sis Témis 3 – 17E, rue Alain Savary, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Besançon sous le n° 328 517 321,
 - à la société **BART**, société par actions simplifiée, au capital de 125.420 euros dont le siège social est sis 4, allée du Lac de Garde 73370 Le Bourget-du-Lac, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Chambéry sous le n° 823 476 700,à l'effet de prendre entre la date de signature des présents statuts et celle de l'immatriculation de la Société, pour le compte de la Société, les engagements précisés dans un état figurant en **Annexe 2** aux présentes, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résultera pour la Société. Il sera cependant précisé que le mandat donné à BART se limite uniquement à la réalisation des formalités administratives relatives à la création et l'immatriculation de la Société.

Article 30 – Publicité – Pouvoirs

Les formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements sont effectués à la diligence du Président qui est spécialement mandaté pour signer l'avis à insérer dans un Journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité, de dépôt et autres relatives à la constitution et à l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de la Société.

Article 31 – Signature Electronique

De convention expresse, les parties sont convenues de signer électroniquement les présentes et ses annexes par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), en application du Règlement (UE) n° 910/2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les parties s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes et de ses annexes par le service DocuSign.

Fait le [●],

Pour BART Dûment représentée par Damien PATRIARCHE	
Pour BATIFRANC Dûment représentée par Hubert Cusenier	
Pour la CDC Dûment représentée par [●]	
Pour ACTIF'INVEST Dûment représentée par [●]	
Bon pour acceptation des fonctions de Président Pour BATIFRANC Dûment représentée par Hubert Cusenier	

ANNEXE 1

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION **AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

- Ouverture d'un compte de dépôt des fonds de constitution du capital social de la Société par celle-ci auprès de la succursale de Crédit Agricole sise [●] ;
- Acceptation d'une autorisation de mise à disposition de locaux aux fins de domiciliation du siège social consentie par Batifranc ;

Du seul fait de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, les engagements résultant de ces actes seront repris, rétroactivement, dès leur naissance et de plein droit, par la société.

ANNEXE 2

ENGAGEMENTS DEVANT ETRE PRIS ENTRE LA SIGNATURE DES STATUTS ET L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

- Pacte d'associés relatif à la Société auquel celle-ci intervient pour information et opposition ;
- Convention de prestations de services entre la Société (en qualité de bénéficiaire) et Batifranc (en qualité de prestataire) relatifs à un immeuble à construire sis à Dijon, 3 rue Sully (notamment (i) services d'assistance dans le cadre de l'acquisition du terrain assiette de l'immeuble, la conclusion d'actes de prêt et d'un contrat de promotion immobilière (rémunération forfaitaire de 105.970 euros HT), (ii) services de gestion courante de la Société (3% des loyers HT facturés et facturables pour les parties temporairement non louées), (iii) suivi des opérations de construction, aménagement et mise aux normes (4% du montant HT des travaux avec plancher de 5000 euros HT), (iv) suivi de sinistres (2500 euros HT par sinistre), (v) suivi d'expropriation(2500 euros HT par expropriation), (vi) suivi de contentieux avec preneur à bail (600 euros HT pour 4 heures consacrées au dossier), (vii) suivi de cession de l'immeuble (750 euros HT pour 4 heures consacrées au dossier), (viii)) suivi de dissolution de la Société (750 euros HT pour 4 heures consacrées au dossier) ;
- Convention de prestations de services entre la Société (en qualité de bénéficiaire) et WALTER (en qualité de prestataire) portant sur la gestion des charges ainsi que sur le pilotage et la gestion technique de l'immeuble à construire sis à Dijon, 3 rue Sully, pour un montant de **XX euros HT**
- Signature d'un contrat de promotion immobilière entre la Société et la société SANTENOV SULLY, société de copromotion constituée entre BART et Léon Grosse Immobilier, portant sur la réalisation de l'immeuble à construire sis à Dijon, 3 rue Sully, pour un montant de 20.170.598 euros HT,
- Effectuer les publicités légales, dépôts de pièces et insertions ;
- Faire toutes déclarations exigées par les administrations fiscales ou autres ;
- Faire immatriculer la société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- Payer les frais de constitution ;

Les associés donnant tous pouvoirs à la société BATIFRANC, en sa qualité d'associé de la Société, pour conclure et signer au nom et pour le compte de la Société les actes susmentionnés.

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