



DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du vendredi 9 juin 2023

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance
Nombre de présents : 25
Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport
Nombre de présents : 24
Nombre de représentés : 07
Nombre de votants : 31

OBJET

Affaire n° 2023-075

AVENANT N° 1 A LA
CONVENTION DE PROJET
URBAIN PARTENARIAL (PUP)
DES « PORTES DE L'OCEAN –
ILOT 1 »

NOTA : le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 2 juin 2023.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le vendredi neuf juin, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa.

Absents représentés : M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint par M. Jean-Max Nagès, M. Franck Jacques Antoine par M. Bernard Robert, Mme Claudette Clain Maillot par M. Alain Iafar, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Zakaria Ali par M. Mihidoiri Ali, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Barbara Saminadin, Mme Paméla Trécase par M. Didier Amachalla.

Arrivée(s) en cours de séance : néant.

Départ(s) en cours de séance : Mme Honorine Lavielle à 15h20 (affaire n° 2023-069), M. Olivier Hoarau de 15h30 à 15h32 (affaires n°s 2023-071 à 2023-073).

Absents : M. Patrice Payet, Mme Gilda Bréda, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Annie Mourgaye, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)
DES « PORTES DE L'OCEAN – ILOT 1 »**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NotRé) ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2019-021 du 13 mars 2019 approuvant la cession du terrain d'assiette de l'îlot 1 du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan » au profit du groupement ICV OPALE ALSEI SEMADER ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-045 du 13 avril 2021 instaurant et définissant les modalités d'une zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le périmètre des « Portes de l'Océan » ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-056 du 4 mai 2021 approuvant la convention de PUP avec la société « LES PORTES DE L'OCEAN », conférant notamment des droits réels aux bénéficiaires d'un transfert de permis de construire ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2022-145 du 4 octobre 2022 approuvant la substitution de la SCCV SEA VIEW en lieu et place de la SAS « Les Portes de l'Océan » en qualité d'acquéreur du terrain d'assiette de l'îlot 1 du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan » ;

Vu l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 mai 2023 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant qu'à la suite de l'appel à projet urbain lancé par la commune de Le Port, le « groupement ICV / OPALE-ALSEI / SEMADER a été retenu le 4 octobre 2018 pour concevoir et mettre en œuvre le projet de valorisation de l'îlot 1 de l'opération « Les Portes de l'Océan » ;

Considérant qu'à ce titre, et pour permettre le bon déroulement de ladite opération :

- Un permis de construire a été délivré à la « SAS LES PORTES DE L'OCEAN » en date du 7 juillet 2021 ;
- Ledit permis de construire a été transféré le 7 juillet 2022 à la société « SCCV SEA VIEW », société spécialement créée pour porter le foncier, construire et commercialiser le programme immobilier de l'îlot 1 précité ; lequel permis a été modifié le 6 janvier 2023 ;

Considérant dès lors, que conformément à la convention de PUP, construire confère des droits réels la SCCV SEA VIEW, ainsi substituée à la SPL « Les Portes de l'Océan » ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'avenant n° 1 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) des « Portes de l'Océan - Ilot 1 » joint en annexe de la présente délibération ;

Article 2 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer la convention de mandat avec la SPL Grand Ouest et tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN DES « PORTES DE L'OCEAN – ILOT 1 »

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) des « Portes de l'Océan – Ilot 1 ».

Pour rappel, le conseil municipal a approuvé le 13 avril 2021, l'instauration d'une zone PUP sur le périmètre des « Portes de l'Océan », en vue de faire participer les constructeurs au coût des équipements publics qui seront réalisés par la Ville pour les besoins des futures opérations.

Outre son périmètre, la délibération cadre du 13 avril 2021 fixe notamment les principales caractéristiques du PUP :

- durée,
- coût prévisionnel des équipements publics réalisés par la ville,
- mode de répartition du coût entre les opérations,
- calcul du montant de la participation...

Elle introduit également la convention-type qui doit être signée par les constructeurs de chacun des îlots composant le périmètre.

En 2018, le groupement ICV / OPALE-ALSEI / SEMADER a été retenu à l'issue d'un appel à projet pour réaliser l'îlot 1 des Portes de l'Océan. Le programme initial consistait en un immeuble de bureaux d'environ 9 700 m², comprenant aussi un hôtel, des commerces en rez-de-chaussée et un restaurant panoramique au dernier étage, avec vue sur la darse du port Ouest.

Conformément aux dispositions de la délibération du 13 avril 2021, une convention de PUP avec la société LES PORTES DE L'OCEAN, a été approuvée par délibération du conseil municipal le 04 mai 2021.

Ainsi, le constructeur a pris l'engagement de verser la somme de 1 063 400,00 € au titre de sa participation aux coûts des équipements publics. En contrepartie, la commune s'est engagée à réaliser les travaux d'aménagement rendus nécessaires par son opération dans les délais compatibles avec la livraison du programme de l'îlot 1, initialement prévu pour fin 2024.

Le 07 juillet 2021, un permis de construire a été délivré à la SAS LES PORTES DE L'OCEAN, autorisant la construction de 9 734 m² de surface de plancher à destination de : locaux d'activités, bureaux, restaurant, espace de coworking, terrasse sportive, ombrière et parking en ouvrage.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un arrêté de transfert au profit de la SCCV SEA VIEW (société spécialement créée par le promoteur afin de porter le foncier, construire et commercialiser le programme immobilier), délivré en date du 7 juillet 2022. Un permis de construire modificatif, délivré le 6 janvier 2023, prévoit un programme de construction de **9 764 m²** de surface de plancher.

En outre, par décision du 04 octobre 2022, le conseil municipal a autorisé la substitution de l'acquéreur par la SCCV SEA VIEW.

L'avenant n° 1 à la convention de PUP présenté en annexe vise à :

- Modifier l'identité juridique du constructeur par substitution la SAS LES PORTES DE L'OCEAN, conformément aux termes de la convention de PUP conférant des droits réels aux bénéficiaires d'un transfert de permis de construire ;
- Modifier la participation aux coûts des équipements publics : conformément aux modalités de participation des constructeurs approuvées le 13 avril 2021, et eu égard au permis modificatif délivré le 06 janvier 2023 pour un programme de construction de 9 764 m² de surface de plancher, au lieu de 9 734 m² prévu initialement, la participation de la SCCV SEA VIEW au titre de l'ilot 1 est ainsi réévaluée à 1 150 800,00 euros.
- Actualiser le calendrier de réalisation du projet : la livraison de l'opération est prévue pour mi 2025.

Ceci étant exposé, il est demandé au conseil municipal de :

- Approuver l'avenant n° 1 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) des « Portes de l'Océan - Ilot 1 » joint en annexe du présent rapport,
- Autoriser M. le Maire ou tout adjoint habilité à signer la convention et tous les actes correspondants.

Annexe :

- **Avenant n° 1 à la convention de PUP des « Portes de l'Océan – Ilot 1 » et ses annexes.**

**AVENANT N°1 à la CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
PORTES DE L'OCEAN – ILOT 1
Article L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme**

Entre :

La Société **SCCV SEA VIEW**, Société civile de construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à LE PORT (97420), 40 Rue Louis Bréguet, identifiée au SIREN sous le numéro 852737675 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS,

Représentée par **Monsieur Jacques TANGUY**, domicilié pour ses fonctions à LE PORT (Réunion) 40 rue Louis Bréguet, Immeuble Kerveguen, représentant de la société SHIFT, société à responsabilité limitée identifiée sous le numéro SIREN 477 780 266 et immatriculée au RCS de SAINT DENIS (Réunion), elle-même Présidente de OPALE, société par actions simplifiée identifiée sous le numéro SIREN 520 658 691 et immatriculée au RCS de SAINT DENIS (Réunion),

La société OPALE, agissant elle-même en qualité de Présidente de ladite société SCCV SEA VIEW et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts constitutifs dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n°1**).

Ci-après dénommée « **le Constructeur** »

Et

La Commune de **LE PORT**, sise dans le département de la Réunion, domiciliée 9 rue Renaudière de Vaux - BP 62004 - 97821 Le Port Cedex,

Représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Olivier HOARAU**, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du xx/xx/xxxx dont une copie conforme et exécutoire est ci-annexée (**Annexe n°2**)

Ci-après dénommée « **la Ville** »

Lesquels, préalablement à leur convention, ont exposé ce qui suit :

APPEL A PROJET « PORTES DE L'OCEAN »

L'opération « Les Portes de l'Océan » constitue l'aboutissement de la réouverture de la ville sur son port, réouverture organisée autour de la darse de plaisance et des infrastructures de Port Ouest.

En mars 2018, la ville a organisé un appel à projets pour la réalisation d'un programme immobilier sur le 1er îlot, s'inscrivant dans les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée dans le PLU révisé, qui porte une ambition forte sur le volet Haute Qualité Environnementale de la construction (bâtiments devant être certifiés).

L'opération d'aménagement et de construction développée sur l'îlot 1 a été dénommée « L'AMIRAL ».

ZONE DE PUP « PORTES DE L'OCEAN »
(ARTICLE L 332-11-3 II DU CODE DE L'URBANISME)

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de **LE PORT**, en date du 13 avril 2021, il a été décidé d'établir une « zone de PUP » telle que le prévoit l'article L 332-11-3 II du Code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi ALUR.

CONVENTIONS - ILOT 1

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie CHAN KHU HINE, notaire à SAINT DENIS le 13 août 2019, une promesse de vente synallagmatique a été régularisée entre la Commune de LE PORT et la société **IMMOBILIERE CŒUR DE VILLE DEVELOPPEMENT** avec faculté de substitution.
- La société **IMMOBILIERE CŒUR DE VILLE DEVELOPPEMENT** a substitué dans tous ses droits la société dénommée **LES PORTES DE L'OCEAN** suivant avenant du 25 mai 2021.
- Dans ce cadre une convention de PUP relative à l'îlot 1 a été signée entre la Commune de **LE PORT** et la Société **LES PORTES DE L'OCEAN**, le 29 juin 2021.

PERMIS DE CONSTRUIRE – TRANSFERT – PERMIS MODIFICATIF

- Un permis de construire a été délivré à la SAS **LES PORTES DE L'OCEAN** le 7 juillet 2021 par Monsieur le Maire de **LE PORT** sous le numéro PC 974 407 20 A0148, autorisant sur les parcelles objets des présentes la construction de 9734 m² de surface de plancher à destination de : Local d'activité, bureaux, restaurant, espace de coworking, terrasse sportive, ombrière, parking en ouvrage.
- Ce permis a fait l'objet d'un arrêté de transfert de permis de construire au profit de la SCCV **SEA VIEW**, délivré par la mairie de **LE PORT** sous le numéro PC 974407 20 A0148/T01 en date du 7 juillet 2022 (**Annexe n°3**), puis d'un arrêté de permis de construire modificatif au profit de la SCCV **SEA VIEW**, délivré par la mairie de **LE PORT** sous le numéro PC 974407 20 A0148 M02 en date du 6 janvier 2023 (**Annexe n°4**).

Dans ce cadre, la Commune de **LE PORT** et la SCCV **SEA VIEW** es qualité de Constructeur ont convenu de régulariser l'avenant objet des présentes, à l'effet de modifier :

- L'identité du Constructeur
- Les modalités et délais de réalisation des équipements publics (Article 3)
- Le calendrier opérationnel (Article 4)
- Le montant et forme de la participation à la charge du bénéficiaire du permis de construire Ilot 1 (Article 5)
- Les pénalités en cas de retard dans la réalisation des programmes de construction et d'équipements publics (Article 11)

CECI EXPOSE, il est passé à l'**AVENANT n°1 à la CONVENTION DE PUP** :

1°) MODIFICATION DE L'IDENTITE DU CONSTRUCTEUR

Conformément à l'article 10 de la convention de PUP signée le 29 juin 2021, dès lors que le terrain ci-avant désigné serait pour tout ou partie vendu, ou qu'il ferait l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention de PUP seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

Aux termes du présent avenant, il est acté que la SCCV **SEA VIEW** comparante, est le **Constructeur** au lieu et place de :

La société dénommée **LES PORTES DE L'OCEAN**, Société par actions simplifiée, au capital de 5 000€, dont le siège social est situé 40, rue Louis Bréguet 97420 LE PORT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion, sous le numéro 891134587, représentée par Monsieur Jacques TANGUY, représentant de la société SHIFT, présidente de la société OPALE, elle-même gérante de la société LES PORTES DE L'OCEAN,

Laquelle reconnaît et confirme aux présentes cette substitution.

2°) MODALITES ET DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'article 3 est modifié comme suit :

La commune de **LE PORT** s'engage à réaliser les travaux d'aménagement rendus nécessaires par le programme de **L'AMIRAL** dans les délais compatibles avec l'**achèvement** de l'opération.

3°) CALENDRIER OPERATIONNEL

L'article 4 est modifié comme suit :

Le calendrier opérationnel engageant les parties sur la réalisation des travaux (réalisation des équipements publics par la Ville et livraison de l'opération **L'AMIRAL** pour la société **SEA VIEW**) est proposé en (**Annexe n°5**)

4°) MONTANT ET FORME DE LA PARTICIPATION A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ILOT 1

L'article 5 est modifié comme suit :

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêtées dans la délibération du 13 avril 2021 et reprise dans l'exposé préalable ci-dessus, le Constructeur s'engage à verser à la Ville la somme correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multiplié les montants suivants, en fonction la catégorie de construction (participation par m² de surface de plancher) :

Catégorie	Montant € de la participation au m ² de SDP
Logements	80 €
Activités tertiaires	120 €
Commerces	150 €
Equipements tourisme/loisirs/plaisance	80 €
Equipements publics	0 €

Le montant de la participation mis à la charge du Constructeur sera actualisé pour chaque construction lors de l'obtention du permis de construire en application de l'évolution INSEE du Coût de la Construction – ICC (dernière valeur de l'indice à la date de signature des présentes) selon la formule ci-après établie :

$P = P_0 (ICC/ICCo)$ dans laquelle :

P= Montant de la participation après révision

P₀ = Montant initial de la participation

ICC = Valeur du dernier indice publié à la date d'obtention du permis de construire la plus récente à la date effective de paiement de la participation

ICCo = Dernière valeur de l'indice connue à la date de signature de la convention de PUP.

Montant :

Le montant de la participation totale à la charge de la Société **SEA VIEW** est calculé sur la base du programme de construction suivant, tel qu'autorisé aux termes du permis de construire et son modificatif susvisés comprenant :

- **2 637 m² de surface de plancher taxable destinés à des logements /hébergement**
- **4 307 m² de surface de plancher taxable destinés à des activités tertiaires et des bureaux**
- **2 820 m² de surface de plancher taxable destinés à du commerce.**

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société SEA VIEW s'élève à la somme de : **Un million cent cinquante mille huit cents Euros (1 150 800,00 euros) maximum**, calculé comme suit :

- **Commerce : 2 599 m² + 221 m² -> 2 820 m² x 150€ = 423 000 €**
- **Tertiaires et bureaux : 532 m² + 3775 m² -> 4 307 m² x 120€ = 516 840 €**
- **Logements : 2637 m² x 80 € = 210 960 €**

Il est rappelé que la Participation est hors champ d'application de la TVA.

En cas de permis modificatif changeant les montants de participation exigibles, ou de modifications structurelles touchant aux composantes programmatiques de l'opération, à la définition ou au coût des équipements publics ou encore aux caractéristiques du marché, des avenants au cadre défini dans la présente délibération pourront être négociés entre la commune et les différents opérateurs.

5°) PENALITES EN CAS DE RETARD DANS LA REALISATION DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS

L'article 11 est modifié comme suit :

Les parties conviennent d'ajouter à la suite du paragraphe suivant :

« De convention expresse entre les Parties, le délai d'achèvement des travaux de Construction par l'opérateur, et le délai d'achèvement des travaux d'aménagement et de parachèvement par la Ville, convenus aux termes du calendrier opérationnel visé à l'ARTICLE 4, pourra être prolongé, à savoir : »

- **En cas de guerre et pandémie mondiale**

Le reste de la convention de PUP demeure inchangé.

Fait à LE PORT (Réunion)
Sur six pages
En trois exemplaires originaux
Le 2023

Le Constructeur **SCCV SEA VIEW**
Monsieur Jacques TANGUY

La Commune de **LE PORT**
Monsieur Olivier HOARAU

Ancien Constructeur **PORTES DE L'OCEAN**
Monsieur Jacques TANGUY

LISTE DES ANNEXES AU PRESENT AVENANT :

Sont annexés à l'Avenant les documents suivants :

- Annexe n°1 : Statuts du Constructeur
- Annexe n°2 : Délégation de pouvoir donnée au Maire (DCM n°xxx-xxx)
- Annexe n°3 : Transfert du Permis de Construire à la SCCV SEA VIEW
- Annexe n°4 : Permis de Construire modificatif au profit de la SCCV SEA VIEW
- Annexe n°5 : Planning prévisionnel de réalisation des équipements publics et de l'opération de l'îlot 1 actualisé

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le 22/06/2023

ID : 974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE



OPALE

Société par actions simplifiée au capital de 332.500 €
Siège social : 40, rue Louis Breguet – 97420 Le Port
520 658 691 RCS Saint-Denis de la Réunion

STATUTS

mis à jour suivant décisions unanimes des associés
en date du 24 février 2023

Article 3 « Dénomination »

Certifiés conformes par le Président

DocuSigned by:

Jacques TANGUY

B408CCD6476A4B3...

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE – EXERCICE SOCIAL

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.

Elle ne peut procéder à une offre au public sous sa forme actuelle de Société par actions simplifiée, mais peut procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

Elle peut émettre toutes valeurs mobilières définies à l'article L211-2 du Code monétaire et financier, donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Article 2 OBJET

La Société a pour objet dans le département de la Réunion, de Mayotte et dans tous pays situé dans l'Océan Indien :

- la réalisation de toutes opérations immobilières ainsi que la réalisation d'études et de toutes prestations non réglementées se rapportant à ces activités et plus particulièrement la promotion immobilière, la maîtrise d'ouvrage en direct ou en déléguée, les opérations de lotissement ainsi que toutes activités concourant à la valorisation du patrimoine immobilier, ainsi qu'éventuellement l'activité de marchand de biens ;
- la participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet social ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser son extension ou son développement ;
- et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature que ce soit, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

Article 3 DENOMINATION

La dénomination de la Société est OPALE.

Son nom commercial est OPALE.

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

Article 4 SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Le Port (97420), 40 rue Louis Breguet.

Il peut être transféré à l'intérieur du département de la Réunion, par simple décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 5 DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de la date d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution ou prorogation anticipée.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit provoquer une prise de décision de la réunion de la collectivité des associés afin de déterminer si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

Article 6 EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ACTIONS

Article 7 APPORTS

Lors de sa constitution, il a été apporté à la Société une somme en numéraire de vingt mille euros (20.000 €) qui a été déposée pour le compte de la Société en formation au crédit d'un compte ouvert auprès de la BRED Banque Populaire, agence du Port sis rue Alexandre de Lasserre au Port (97420).

Par décision de l'Assemblée Générale du 7 février 2012, la Société a procédé à une augmentation de capital en numéraire à hauteur de 1.052 € pour porter le capital social à 21.052 €, moyennant la création de 1.052 nouvelles parts sociales au prix de 12 € chacune, incluant une prime d'émission de 11 €, libérées en totalité en numéraire lors de la souscription.

Par décision de l'Assemblée Générale du 8 février 2012, la Société a procédé à une augmentation de capital en numéraire à hauteur de 231.572 € pour porter le capital social à 252.624 €, moyennant la création de 231.572 nouvelles parts sociales libérées en totalité en numéraire lors de la souscription.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 novembre 2015, la Société a procédé à une réduction de capital d'un montant de 12.624 € pour ramener le capital social à 240.000 €, moyennant l'annulation de 12.624 actions.

Par décisions de l'Assemblée Générale du 20 novembre 2017, la Société a procédé (i) à une augmentation de capital de quatre-vingt-quatre mille euros (84.000 €), par l'émission de quatre-vingt-quatre mille (84.000) actions de la Société d'une valeur nominale de un euro (1 €) émises avec une prime d'apport par action de quatorze euros et trente et un centimes (14,31 €), par suite d'un apport en nature de cinq mille cent (5.100) actions ordinaires de la société Opale pour une valeur d'un million deux cent quatre-vingt-six mille quarante euros (1.286.040 €) et (ii) à une augmentation de capital de trente-deux mille cinq cents euros (32.500 €), par l'émission de trente-deux mille cinq cents (32.500) actions de la Société d'une valeur nominale de un euro (1 €) émises avec une prime d'apport par action de quatorze euros et trente et un centimes (14,31 €) par suite d'un apport en nature de cinq cents (500) actions ordinaires de la société Immobilière Cœur de Ville pour une valeur de quatre cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cent soixante-quinze euros (497.575 €).

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 octobre 2022, les associés ont décidé de réduire le capital social pour le ramener à 332.500 €, moyennant l'annulation de 24.000 actions. »

Article 8 CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la société s'élève à la somme de trois cent trente-deux mille cinq cents euros (332.500 €).

Il est divisé en trois cent trente-deux mille cinq cents (332.500) actions d'un euro (1 €) chacune numérotées de 1 à 332.500, intégralement libérées.

Article 9 MODIFICATIONS DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi par les associés statuant dans les conditions de l'article 15.

9.1. Augmentation du capital social

Le capital social est augmenté par tous moyens et selon toutes modalités, sur rapport du Président de la Société, par décision collective des associés ou par décision de l'associé unique si la Société ne comporte qu'un seul associé.

Les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel. La collectivité des associés peut également décider la suppression de ce droit.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles aux associés, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier. La collectivité des associés peut déléguer au Président de la Société les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital.

9.2. Réduction du capital social

La réduction du capital est autorisée ou décidée par décision collective des associés. En aucun cas, la réduction de capital ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en société d'une autre forme.

En cas d'inobservation de ces dispositions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Article 10 FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions sont nominatives.

Elles sont inscrites en compte, au nom des associés, sur un registre tenu par la Société dans des conditions et modalités fixées par la loi.

Article 11 MODALITES DE LA TRANSMISSION DES ACTIONS — LOCATION

11.1. Transmission

Les actions sont librement négociables.

Toutefois, à peine de nullité de la cession, tout projet de cession doit être notifié au Président et à tous les associés de la Société autres que le cédant, par lettre remise en main propre contre décharge ou recommandée avec avis de réception, avec indication détaillée des conditions et modalités du projet et de l'identité du cessionnaire (et le cas échéant de ses actionnaires ou associés et de ses dirigeants si celui-ci est une personne morale) à chacun des autres associés au moins trente (30) jours avant la réalisation de la cession, et ce à l'effet de permettre le respect d'éventuels accords extrastatutaires entre associés, étant précisé que les associés pourront, ensemble ou individuellement, renoncer en tout ou partie au respect de cette procédure et/ou de ce délai.

Constituent une « cession » au sens du titre du présent article :

(i) toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des actions quelle qu'en soient les modalités juridiques, et notamment, mais sans que cette liste soit limitative, toute cession à titre onéreux ou gratuit, vente (publique ou non), cession de gré à gré, adjudication, aliénation, tout apport en société (y compris à une société en participation), apport partiel d'actif, toute fusion, scission, transmission universelle de patrimoine, liquidation de communauté de biens entre époux ou de succession, donation ou échange, prêt ou location des actions, vente à réméré, toute cession à titre de garantie ou toute constitution de garantie portant sur les actions (notamment la constitution ou la réalisation d'un nantissement d'actions) ainsi que toute forme d'option d'émission de valeurs mobilières, portant sur ou comportant le transfert immédiat ou à terme de la propriété des actions et toutes promesses de procéder à de telles opérations ; et/ou

(ii) tout démembrement de la propriété entre un ou plusieurs nu-propriétaires et un ou plusieurs usufruitiers et tout transfert portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres droits dérivant d'actions (y compris tout droit de vote ou de percevoir un dividende) ; et/ou

(iii) toute renonciation individuelle, toute cession de droits préférentiels de souscription ou toute cession de droits d'attribution résultant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, provisions ou bénéfices ; et/ou

(iv) la conclusion d'une convention de croupier portant sur les Titres, les transferts en fiducie ou toute autre manière de transférer le bénéfice économique des droits attachés aux Titres.

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

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque ou encore en cas d'échange ou d'attribution de titres donnant droit à un titre nouveau contre remise de plusieurs actions, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donneront aucun droit à leurs porteurs contre la Société, les associés ayant à faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.

Leur transmission 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. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement dénommé « registre des mouvements ».

La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard dans les trois jours qui suivent celle-ci.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société, est signé par le cédant ou son mandataire.

Le présent article s'appliquera également à toute cession de titres, à savoir :

(i) toute valeur mobilière émise ou à émettre par la Société, y compris les actions, ainsi que toute action, toute obligation (incluant notamment les obligations convertibles) et toute autre valeur mobilière donnant accès, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par conversion, échange, remboursement, présentation ou exercice d'un bon ou par tout autre moyen, à une quotité du capital de la Société ou à un droit de créance sur son patrimoine, et/ou

(ii) tout droit préférentiel de souscription à une telle valeur mobilière et tout droit d'attribution résultant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves de la Société, et/ou

(iii) tout démembrement des titres visés ci-avant et tout autre titre de même nature que les titres cités ci-avant émis ou attribués par une quelconque entité à la suite de la transformation, de la fusion, de la scission, de l'apport partiel d'actif ou opération similaire de la Société.

11.2. Location d'actions

La location des actions est interdite.

Article 12 NULLITE DES CESSIONS D' ACTIONS

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation de l'article 11 ci-dessus sont nulles.

Chaque associé déclare avoir pris connaissance du pacte d'associés en date du 20 novembre 2017, (le « Pacte ») qui prévoit notamment certaines restrictions relatives à la transmission des titres de la Société. Ainsi, toutes cessions de titres intervenant en violation du pacte est inopposable à la Société et donc de nul effet à son égard.

Article 13 DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Chaque action donne droit aux droits suivants : (i) droit de vote et à la représentation dans les assemblées générales, (ii) droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts et (iii) droit à une part dans les bénéfices et l'actif social proportionnellement à la quotité du capital qu'elle représente.

Chaque associé possède un nombre de droits de vote égal au nombre d'actions qu'il détient.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence des apports.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des associés.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'approbation des comptes et l'affectation des résultats ou il est réservé à l'usufruitier. Le nu-propriétaire a le droit de participer à toutes les décisions collectives.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, notamment en cas d'échange ou d'attribution de titres à l'occasion d'une opération telle qu'une réduction du capital, une augmentation du capital par incorporation de réserves, une fusion ou autrement, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne confèrent aucun droit contre la Société, les associés devant faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou de titres nécessaires à l'exercice dudit droit.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 13 PRÉSIDENTE ET DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE

13.1. Président

13.1.1. La Société est représentée par un président personne physique ou morale, (le « Président »).

Le Président est nommé pour une durée indéterminée par le Conseil de Surveillance statuant à la majorité prévue à l'article 14.4.1.

13.1.2. Le Président assume la direction générale de la Société sous le contrôle du Conseil de Surveillance et des associés conformément aux Statuts et au Pacte.

Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour la réalisation de l'objet social et agit en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social, des pouvoirs que lui attribuent la loi, les Statuts et le Pacte et des autorisations données par le Conseil de Surveillance.

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 ne sût 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 percevra, en contrepartie de ses fonctions, une rémunération fixée par décision du Conseil de Surveillance statuant à la majorité prévue à l'article 14.4.1. Les frais raisonnables du Président, s'ils sont directement liés à son mandat et dûment justifiés, lui seront remboursés par la Société.

13.1.3. Les fonctions du Président cessent de plein droit dans les conditions suivantes :

Personne physique : (i) décès, (ii) incapacité mentale ou physique pendant une durée supérieure à six mois constatée par deux (2) médecins, (iii) faillite personnelle, l'interdiction prononcée à son encontre de gérer, diriger, administrer toute entreprise ou société quelconque et toute incapacité personnelle (mise sous sauvegarde de justice, curatelle, tutelle, habilitation familiale générale ou prise d'effet d'un mandat de protection future, (iv) révocation pour justes motifs, (vi) démission à l'expiration d'un préavis de six (6) mois ;

Personne morale : (i) liquidation amiable, (ii) ouverture d'une procédure de conciliation au sens de l'article L.611-4 du Code de commerce, (iii) demande de désignation d'un mandataire ad hoc visée à l'article L.611-3 du Code de commerce, (iv) ouverture d'une procédure collective de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ou (v) un plan de cession totale ou partielle.

13.1.4. Le Président est révoqué par décision du Conseil de Surveillance statuant à la majorité prévue à l'article

Toute révocation intervenant sans juste motif ouvrira droit pour le Président révoqué à indemnisation de son préjudice.

En cas d'empêchement du Président d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à soixante (60) jours dûment constatée par le Conseil de Surveillance, il est pourvu dans un délai de quinze (15) jours à son remplacement par le Conseil de Surveillance. Le Président par intérim ne demeure en fonction que pour la durée de l'indisponibilité du Président.

Constituent des cas d'empêchement : (i) le décès, (ii) l'incapacité physique ou mentale d'exercer leurs fonctions pendant une durée supérieure à six mois constatée par deux médecins, (iii) la faillite personnelle ou ont fait l'objet d'une mesure d'interdiction de gérer, diriger, administrer toute entreprise ou société quelconque prononcée à leur encontre, ou (iv) une condamnation par un tribunal correctionnel à une peine d'emprisonnement, (les « Cas d'Empêchement »).

13.2. Directeurs Généraux

Le Président est assisté, le cas échéant, de deux directeurs généraux, (les « Directeurs Généraux »).

Les Directeurs Généraux sont nommés pour une durée indéterminée. Ils sont investis des mêmes pouvoirs que le Président.

Les Directeurs Généraux sont nommés ou révoqués selon les mêmes modalités que celles applicables au Président. Leurs fonctions prennent fin

dans les mêmes conditions. Ils bénéficient d'une rémunération déterminée selon les mêmes règles que celles applicables au Président.

Les Directeurs Généraux exercent leurs fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance et des associés dans la même limite que les pouvoirs conférés au Président.

En cas d'empêchement d'un Directeur Général d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à soixante (60) jours dûment constatée par le Conseil de Surveillance, il est pourvu dans un délai de quinze (15) jours à son remplacement par le Conseil de Surveillance. Le Directeur Général par intérim ne demeure en fonction que pour la durée de l'indisponibilité du Directeur Général.

Il est précisé que la Société est engagée même par les actes d'un Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, sauf si elle apporte la preuve que le tiers avait connaissance du dépassement de l'objet social ou Qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des Statuts ne pouvant suffire à constituer cette preuve.

Article 14 CONSEIL DE SURVEILLANCE

14.1. Missions

Le Conseil de Surveillance a pour mission le suivi de la conduite des affaires sociales de la Société, (le « Conseil de Surveillance »).

Le Conseil de Surveillance est saisi de toutes opportunités nouvelles de développement, et, d'une manière générale, de toutes informations pouvant avoir une incidence sur la marche de la Société.

A toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de Surveillance et les membres du Conseil de Surveillance ont droit à la communication des informations et documents suivants concernant la Société et chacune de ses Filiales.

14.2. Composition

Le Conseil de surveillance est composé de six (6) membres personnes physiques ou morales désignés pour une durée indéterminée par la collectivité des associés, (les « Membres »), dont :

- (i) trois (3) Membres sur présentation d'Alsei ;
- (ii) deux (2) Membres sur présentation d'Optimus ;
- (iii) un (1) Membre sur présentation d'André Baron

Dans l'hypothèse où Optimus céderait ses actions à Alsei ou à André Baron, le mandat du Membre qu'elle avait présenté sera repris par le Membre ou l'un des Membres présenté(s) par le cessionnaire des actions.

Le Président du Conseil de Surveillance est choisi parmi les Membres.

Le Président du Conseil de Surveillance et les Membres perçoivent une rémunération dont le montant est fixé par le Conseil de Surveillance.

Les Membres sont nommés, renouvelés, et révoqués par la collectivité des associés statuant en Assemblée Générale Extraordinaire, à la majorité des trois quarts (3/4).

Les fonctions des Membres cessent dès la survenance de l'une des causes suivantes : (i) l'arrivée du terme de leur mandat, (ii) le décès, (iii) l'incapacité mentale ou physique à exercer leurs fonctions pendant une durée supérieure à six mois constatée par deux médecins, (v) la faillite personnelle, l'interdiction prononcée à leur encontre de gérer, diriger, administrer toute entreprise ou société quelconque et toute incapacité personnelle (mise sous sauvegarde de justice, curatelle, tutelle, habilitation familiale générale ou prise d'effet d'un mandat de protection future), (vi) la révocation, (vii) la démission à l'expiration d'un préavis de six (6) mois.

En cas de cessation des fonctions d'un Membre pour quelque raison que ce soit, le Président du Conseil de Surveillance doit convoquer la collectivité des associés pour désigner un nouveau Membre selon les modalités visées ci-dessus.

Dans l'hypothèse de la cessation des fonctions du Membre désigné par André Baron, Optimus aura l'initiative de la présentation du nouveau Membre.

14.3. Fonctionnement

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président du Conseil de Surveillance et au minimum une fois par trimestre et plus si l'actualité de la Société le nécessite. Le Conseil de Surveillance peut également être convoqué par tout Membre. Les convocations précisent l'ordre du jour de la réunion et sont accompagnées de tout document utile aux prises de décision des Membres.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits (y compris par tout moyen de communication électronique sous réserve que la preuve d'un avis de réception puisse être rapportée) avec un préavis d'au moins quinze (15) jours.

Toutefois, une réunion du Conseil de Surveillance peut se tenir à tout moment si l'urgence le requiert ou si tous les Membres sont présents ou représentés par un autre Membre.

Le Conseil de Surveillance peut également se tenir par moyens électroniques tels que téléconférence, visioconférence, sur demande exprimée par au moins deux Membres, et adressée par mail avec un préavis de vingt-quatre (24) heures aux autres Membres.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si les Membres présents (physiquement en cas de réunion visée en (i) ou par moyens électroniques dans le cas (ii)), sont au moins au nombre de quatre (4), les Membres absents pouvant se faire représenter uniquement par un autre Membre (le pouvoir étant donné par mail ou courrier simple) ou participer par téléphone ou visioconférence.

Le Président du Conseil de Surveillance préside les séances du Conseil de Surveillance. En son absence, le Membre présent le plus âgé préside la séance.

Elles sont consignées dans des procès-verbaux établis par un Membre désigné par le Président du Conseil de Surveillance. Les procès-verbaux doivent être approuvés et signés par tous les Membres présents dans un délai maximum d'un (1) mois.

14.4. Pouvoirs

14.4.1. Le Conseil de Surveillance est seul compétent pour prendre les décisions suivantes à la majorité des quatre sixième (4/6^{eme}) des Membres présents ou représentés, chaque Membre disposant d'une voix :

- (i) nomination et révocation du Président, des Directeurs Généraux et du Président du Conseil de Surveillance ;
- (ii) fixation de la rémunération du Président de la Société, des Directeurs Généraux et dirigeants, du Président du Conseil de Surveillance et des Membres du Conseil de Surveillance ;
- (iii) engager, directement ou par l'intermédiaire d'une entité dans laquelle la Société détiendrait une participation, un nouveau projet immobilier entrant dans l'objet social de la Société et/ou de ses filiales, en ce compris, l'adoption du bilan d'engagement, la définition des engagements nécessaires en vue de la réalisation dudit projet immobilier ;
- (iv) constatation d'un Cas d'Empêchement.

14.4.2. Le Président et les Directeurs Généraux s'engagent dans l'exercice de leurs fonctions à soumettre à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des quatre sixième (4/6^e) des Membres présents ou représentés, les décisions suivantes :

- (i) établir, approuver, modifier la stratégie de la Société ;
- (ii) approuver le Budget de Fonctionnement et ses modifications ;
- (iii) céder ou prendre une participation dans tout type d'entité, la création de filiales ou d'établissement, à toute acquisition, cession, prise ou mise en location gérance de fonds de commerce, l'acquisition ou à la cession de tout titre donnant ou pouvant donner accès au capital de tout type d'entité, lorsque ces opérations ne sont pas prévues dans les Budgets, à l'exception de la création de nouvelles Structures Juridiques Dédiées qui pourra être accomplie directement par le Président ou l'un des Directeurs Généraux ;
- (iv) réalisation de tout projet d'opération de fusion, scission et apport partiel d'actif ou toute autre réorganisation cession totale ou partielle de fonds de commerce
- (v) céder ou acquérir tout actif immobilier non prévue dans les Budgets ;
- (vi) céder ou acquérir tout actif (autre que les actifs immobiliers) corporels ou incorporels non budgétés lorsque les cessions ou acquisitions cumulées par exercice ont atteint le seuil de cent mille euros (€ 100.000) ;
- (vii) engager toute dépense de fonctionnement non budgétée pour un montant cumulé par exercice supérieur à cent mille euros (€ 100.000) ;
- (viii) engager tout contrat non budgété lorsque ce dernier a une portée financière supérieure à trente mille euros (€ 30.000) euros par exercice ou que le montant cumulé des contrats non budgétés signés au titre de cet exercice a atteint le seuil de cent mille euros (€ 100.000) ou que ce contrat non budgété a pour effet d'engager la Société sur une durée supérieure à deux (2) années ;
- (ix) approuver tout contrat ou de toute convention devant être conclu entre la Société ou l'une de ces filiales, avec une société tierce dont l'un des dirigeants ou l'un des associés est associé de la Société ou inscrit au registre des salariés de la Société ;

- (x) consentir toute caution, aval ou garantie, hypothèque, nantissement donnés par la Société ;
- (XI) contracter tout contrat de prêt en ce inclus les offres de crédit ;
- (xii) rembourser par anticipation toute dette qui n'ait pas été prévu dans les Budgets ;
- (xiii) solliciter toute avance en compte-courant de la part des associés ;
- (xiv) engager la Société dans le cadre de démarches précontentieuses (telles qu'une médiation conventionnelle) ou contentieuses, à négocier et signer une transaction, lorsque les enjeux financiers sont supérieurs à cent mille euros (100.000 €) et que ces démarches n'ont pas été visées dans les Budgets.
- (xv) autoriser le Président à approuver, en sa qualité de représentant de la Société, l'engagement de toute opérations immobilière par des filiales de la Société (et notamment des Structures Juridiques Dédiées).

14.4.3. Informations du Conseil de Surveillance

Préalablement à chaque réunion du trimestrielle du Conseil de Surveillance, le Président communiquera à ses Membres toutes les informations sur la marche et l'évolution des affaires sociales. Il leur communiquera notamment (i) un rapport trimestriel de l'activité de la Société, (ii) un état trimestriel du chiffre d'affaires réalisé par la Société, (iii) un état trimestriel de la trésorerie de la Société, (iv) les évènements/ faits majeurs depuis la dernière réunion du Conseil de Surveillance, (v) les risques et opportunités identifiées, (vi) l'état d'avancement des projets.

Le Président pourra saisir le Conseil de Surveillance de toutes opportunités nouvelles de développement, et, d'une manière générale, de toutes informations pouvant avoir une incidence sur la marche de la Société.

TITRE IV DECISIONS COLLECTIVES

Article 15 DECISIONS COLLECTIVES

15.1. Principe

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, (les « Décisions Collectives »), personnellement ou par mandataire (associé ou non), quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses actions.

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

Les Décisions Collectives sont prises dans les conditions et selon les modalités ci-après définies.

Quel que soit le mode de consultation des associés, les convocations sont adressées par le Président par tous moyens écrits (y compris par tout moyen de communication électronique sous réserve que la preuve d'un avis de réception puisse être rapportée) avec un préavis d'au moins quinze (15) jours. Toutefois, les associés peuvent être convoqués à tout moment si l'urgence le requiert ou si tous les associés sont présents ou représentés.

15.2. Forme des Décisions Collectives

Les Décisions Collectives des associés sont prises (i) en assemblée générale statuant en réunion au siège de la Société ou dans tout lieu mentionné dans la convocation, (ii) par consultation écrite, (iii) par téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle), ou (iv) par acte sous seing privé ou acte authentique signé par l'ensemble des associés.

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

Quorum — Majorité

15.3.1. Quorum

Toute Décision Collective requiert que les associés présents ou représentés détiennent à la première réunion cinquante-cinq pourcent (55%) des actions et, à la seconde, quarante pourcent (40%).

15.3.2. Majorité

Les Décisions Collectives sont prises soit à la majorité simple des associés, (les « Décisions Ordinaires »), soit à la majorité extraordinaire qualifiée de soixante-quinze pourcent (75%), (les « Décisions Extraordinaires »), soit à l'unanimité, (1'« Unanimité »), selon la nature des décisions à prendre.

15.3.2.1. Sont prises à la majorité simple les Décisions Collectives suivantes :

- (i) approbation des comptes annuels (sociaux et consolidés) et affectation des résultats de la Société ;
- (ii) nomination et renouvellement du Commissaire aux comptes ;
- (iii) distribution de dividendes, d'acomptes sur dividendes, de réserves, de prime d'émission, prime d'apport, boni de fusion, ou toute autre distribution ;

15.3.2.2. Sont prises à la majorité extraordinaire les Décisions Collectives suivantes :

- (i) nomination, révocation, renouvellement des Membres du Conseil de Surveillance ;
- (ii) opération de fusion, scission et apport partiel d'actif ou toute autre réorganisation cession totale ou partielle de fonds de commerce ;
modification des Statuts ;
toute modification, directe ou indirecte, à terme ou immédiate du Capital, toute émission de Titres, de toute décision de réduction du Capital ;
- (v) toute décision d'augmentation du Capital avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- (vi) transformation, dissolution de la Société, nomination du liquidateur, liquidation et approbation des comptes annuels en cas de liquidation ;
approbation des conventions réglementées ;
toute décision ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés ;
- (ix) décision de dissolution ou de poursuite de l'activité en cas de perte de la moitié du capital social.

15.3.2.3. Sont prises à l'Unanimité les Décisions Collectives visées par les dispositions légales.

15.3.2.4. Les Décisions Extraordinaires et les Décisions Unanimes sont obligatoirement prises en assemblée générale.

Article 16 - INFORMATION PRÉALABLE DES ASSOCIES

Quel qu'en soit le mode, toute consultation de la collectivité des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le projet de texte des résolutions et tous documents, rapports et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions présentées à leur vote.

Cette information doit être adressée par tous moyens de communication écrite, en complément par courrier électronique, quinze (15) jours au moins avant la date de la consultation, sauf en cas de renonciation de tous les associés à cette information préalable ou d'expression de leur décision dans un acte authentique ou sous seing privé.

TITRE V **STIPULATIONS DIVERSES**

Article 19 COMPTES ANNUELS - RESULTATS SOCIAUX - DIVIDENDES

19.1. Dans les six mois de la clôture de l'exercice social, le Président ou le directeur général est tenu de consulter les associés sur les comptes et l'affectation du résultat de l'exercice social écoulé. Ce délai peut être prorogé par décision de justice.

19.2. Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident soit de l'affecter à un poste de réserve du bilan, soit de le reporter à nouveau, soit de le distribuer. Dans ce dernier cas, les sommes distribuées sont prélevées par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice, et ensuite sur les réserves dont la Société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

19.3. Les dividendes sont distribués aux associés proportionnellement à leur participation au capital social de la Société.

Article 20 CONTROLE DES COMPTES

Le contrôle de la Société est effectué dans les conditions fixées par la loi par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants désignés par décisions collectives des associés.

Article 21 COMITE D'ENTREPRISE

Le cas échéant, les délégués du comité d'entreprise exercent les droits qui leur sont attribués par la loi auprès du Président.

Article 22 DISSOLUTION ET LIQUIDATION

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme, sauf prorogation, par l'extinction totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour juste motif.

**MAIRIE
LE PORT**

ARRETE DE TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Déposée le : 05/07/2022	Affichée le : 11/07/2022	N° PC 974407 20 A0148/T01
ARRETE n° 2022 - 68 PC		Surface de plancher autorisée 9734 m ²
Par : SCCV Sea View Demeurant à : 40, rue Louis Breguet – 3 ème étage de l'immeuble Le Kerveguen - 97420 Le Port Représenté(e) par : Monsieur Jacques Tanguy Pour : Nouvelle construction Sur un terrain sis à : Rue Evariste de Parly - 97420 Le Port Références cadastrales : AE42, AE43, AE44, AE47, AE48, AD96, AD97, AE760, AE761, AE781, AE784, AE786, AE788 et AE789	Destinations : Local d'activité, bureaux, restaurant, espace de coworking, terrasse sportive, ombrière et parking en ouvrage	

MONSIEUR LE MAIRE DU PORT

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, L 332-6 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune du Port ;

VU l'arrêté municipal n° 2021-101 PC en date du 02/07/2021 accordant le permis de construire à la SAS Les Portes de l'Océan ;

VU la demande de transfert du permis de construire formulée par la SCCV Sea View en date du 05/07/2022.

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le transfert du permis de construire de la SAS Les Portes de l'Océan au nom de la SCCV Sea View est **AUTORISE** sous réserve du respect des conditions déjà énumérées dans l'arrêté municipal n° 2021-101 PC en date du 02/07/2021.

**Le Port, le
Le Maire**

Signé électroniquement par : Bernard Robert
Date de signature : 07/07/2022
Qualité : 4eme Adjoint au Maire





La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
 - **VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
 - **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
 - **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite*)
 - **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.
-



**MAIRIE
LE PORT**

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE			Référence dossier	
Déposée le : 21/07/2022	Affichée le : 25/07/2022	Complétée le : 12/09/2022 et le 29/09/2022	N° PC 974407 20 A0148 M02	
<u>ARRETE N°2022-116 PC</u>			Surface de plancher autorisée	
Par :	SCCV Sea View		Antérieure : 9734 m ²	
Demeurant à :	40, rue Louis Breguet – 3 ème étage de l'immeuble Le Kerveguen - 97420 Le Port		Nouvelle : 9764 m ²	
Représenté(e) par :	Monsieur Jacques Tanguy		Destination : Local d'activité, bureaux, restaurant, hôtel, espace de coworking, terrasse sportive, ombrière et parking en ouvrage	
Pour :	Modifications mineures			
Sur un terrain sis à :	Rue Evariste de Parny – 97420 Le Port			
Références cadastrales :	AE43, AE42, AE44, AE47, AE48, AD96, AD97, AE760, AE761, AE781, AE784, AE786, AE788, et AE789			

MONSIEUR LE MAIRE DU PORT

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants L332-6 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de la commune du Port ;

VU le règlement de la zone Uoap du PLU ;

VU l'arrêté municipal n° 2021-101 PC en date du 02/07/2021 accordant le permis de construire initial ;

VU l'arrêté municipal n° 2022-68 PC en date du 07/07/2022 accordant le transfert du permis de construire initial ;

VU les pièces complémentaires en date du 12/09/2022 et du 29/09/2022 ;

VU l'accord avec recommandation de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14/09/2022 ;

VU l'avis favorable de la Commission d'Accessibilité de l'Arrondissement Ouest en date du 29/09/2022 ;

VU l'avis favorable de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement Ouest en date du 03/10/2022 ;

.../...

VU l'avis réputé favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité publique saisie en date du 16/08/2022.

VU les plans modificatifs concernant l'augmentation de la surface de plancher, la transformation d'un local d'activité en moyenne surface commerciale ainsi que l'aspect extérieur de la construction.

A R R E T E M O D I F I C A T I F N ° 1

ARTICLE 1 : Le permis de construire modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Le projet devra être conforme aux prescriptions du règlement du PLU approuvé.

ARTICLE 3 : Les réserves et les prescriptions émises dans l'arrêté initial sont maintenues.

ARTICLE 4 : Le maître d'ouvrage est tenu au respect des prescriptions générales dont la liste est annexée au présent arrêté.

**Le Port, le
Le Maire**

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE**: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

PRESCRIPTIONS GENERALES AU PERMIS DE CONSTRUIRE

N° 1 – Le bénéficiaire du présent permis de construire devra solliciter des services compétents la détermination de l’alignement de la voie avant tout commencement des travaux :

- Direction Régionale des Routes pour les routes nationales et chemins départementaux
- Services Foncier pour les voies communales

N° 2 – Toute modification du projet devra faire l’objet au préalable, d’une demande modificative au présent permis de construire.

N° 3 – Le pétitionnaire devra joindre à sa déclaration d’achèvement des travaux tous les avis sur conformité émanant des services visés dans le présent arrêté.

N° 4 – Obligation d’affichage sur le terrain d’assiette du projet, dès l’obtention de la présente autorisation, d’un panneau rectangulaire de dimension à 80 cm prévu à l'article A. 424-15 indiquant :

- le nom
- la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire
- le nom de l'architecte auteur du projet architectural
- la date de délivrance
- le numéro
- la date d'affichage en mairie du permis de construire
- la nature du projet
- la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;

c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;

d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : VILLE LE PORT (974)
Utilisateur : LANGEVILLIER Frédérique

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DL_2023_075
Objet :	AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DES « PORTES DE L'OCEAN –
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-06-09 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.2 - Alienations
Identifiant unique :	974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Notifiée à david.dereuse@ville-port.re

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2023-075.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	140.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 8. Approbation de l'avenant n° 1 - PUP Portes Ocean ilot 1.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	341 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 8.1 Avenant n°1 - Convention PUP Ilot 1.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	435.3 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 8.2 Annexe 1 - Statuts du constructeur.pdf	application/pdf	494.6 Ko

Nom métier :		
99_DE-974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE-1-1_4.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	596.8 Ko
Nom original : 8.3 Annexe 3 - Arrêté Transfert PC.pdf		
Nom métier :		
99_DE-974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE-1-1_5.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	212.5 Ko
Nom original : 8.4 Annexe 4 - PCM.pdf		
Nom métier :		
99_DE-974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE-1-1_6.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	81.8 Ko
Nom original : 8.5 Annexe 5 - Planning prévisionnel.pdf		
Nom métier :		
99_DE-974-219740073-20230609-DL_2023_075-DE-1-1_7.pdf		

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	22 juin 2023 à 06h57min12s	Dépôt initial
En attente de transmission	22 juin 2023 à 06h57min18s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	22 juin 2023 à 06h57min20s	Transmis au MI
Acquittement reçu	22 juin 2023 à 06h57min31s	Reçu par le MI le 2023-06-22