

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 B 30995

Nom ou dénomination : FONCIERE BONNEAU

Ce dépôt a été enregistré le 19/11/2019 sous le numéro de dépôt 132622

DEPOT D'ACTE

DATE DEPOT : 19-11-2019

N° DE DEPOT : 2019R132622

N° GESTION : 2019B30995

N° SIREN :

DENOMINATION : FONCIERE BONNEAU

ADRESSE : 14 rue Jean Mermoz 75008 Paris

DATE D'ACTE : 27-06-2019

TYPE D'ACTE : Rapport du commissaire aux apports

NATURE D'ACTE :

Laure LATTANZI
Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

N°110 008 93 05

11-13, avenue de Friedland

75008 PARIS

GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT

14 rue Jean Mermoz

75008 PARIS

**Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres
de la SNC MARIVAUX
apportés par Monsieur Romain Bonneau
à la société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT en formation**

GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT
14 rue Jean Mermoz
75008 PARIS

**Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres
de la SNC MARIVAUX
apportés par Monsieur Romain Bonneau
à la société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT**

Monsieur l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime de l'associé en date du 3 juin 2019 concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Romain BONNEAU au profit de la société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT en formation, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223-9 du Code de commerce.

L'apport en nature envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences conformément à la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions pour l'exercice de notre mission. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend quatre parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Conclusion**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Présentation des parties intéressées

1.1.1. *Société bénéficiaire des apports : GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT*

La société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT est une société par actions simplifiée, dont le capital sera de 3 833 000 euros, issu de 3 833.000 € d'apports en nature. Le capital sera réparti en 3 833 000 actions de 1 € de valeur nominale chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

Le siège social de la société se situe au 14 Rue Jean Mermoz à Paris (75008).

La société est en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris.

La société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT aura pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- La participation à toute opération de marchand de biens ou d'entremise dans le secteur immobilier ;
- La prise de participations ou partenariat dans toute société ou entreprise, en particulier des sociétés effectuant des opérations de marchand de biens, sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations.
- L'acceptation et l'exercice en France et à l'étranger de tout mandat de représentation, gestion, administration, direction, ou de contrôle ;
- La Société pourra également accomplir toutes opérations commerciales, financières ou industrielles ainsi que tous transferts de propriété mobiliers ou immobiliers, qui directement ou indirectement favorisent la réalisation de son objet social ou s'y rapportent de manière directe ou indirecte.

Le Bénéficiaire est soumis à l'impôt sur les sociétés.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts.

1.1.2. *Société dont les titres apportés : SNC MARIVAUX*

La société MARIVAUX est une société en nom collectif au capital de 1 000 €, réparti en 1 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

Le siège social de la société se situe au 39 Rue du Cambacérès à Paris (75008).

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 833 459 167.

La société MARIVAUX a pour principal objet, en France et à l'étranger, directement ou indirectement :

- L'acquisition, l'administration, l'aménagement, la vente et la gestion par bail, crédit-bail ou autre de tous immeubles et de toutes participations dans le capital de sociétés immobilières en France et à l'étranger ;
- Toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes, et notamment toute opération de marchand de biens ;
- La participation, par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés existantes ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts.

1.1.3. Apporteur

L'apporteur est Monsieur Romain BONNEAU, personne physique.

1.2. Liens en capital

L'apporteur assumera les fonctions de président de la société Bénéficiaire, GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT, dont il contrôlera directement 100% du capital et des droits de vote.

L'apporteur est également gérant de la société dont les titres sont apportés, MARIVAUX.

1.3. Motifs de l'opération

L'opération s'inscrit dans le cadre de la création d'une société spécialisée dans le domaine de marchand de biens et de promotions immobilière.

L'Apporteur souhaite constituer la société Bénéficiaire par l'apport des 200 parts qu'il détient dans la SNC MARIVAUX. La société Bénéficiaire encaissera sa quote-part de loyers issus de la gestion du Bien Immobilier et sa quote-part de l'éventuelle plus-value liée à la revente du Bien Immobilier, les liquidités ainsi générées ayant vocation à être réinvesties dans de nouvelles activités économiques, et en particulier des opérations de marchand de biens.

1.4. Aspects juridiques et fiscaux

1.4.1. Propriété des actions apportées

Monsieur Romain BONNEAU est propriétaire de 200 parts sociales de la société MARIVAUX, d'une valeur nominale de 1 € chacune, qui lui ont été attribuées lors de la constitution de la société en date du 8 novembre 2017.

1.4.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la remise du présent rapport et à la constitution définitive de la société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT.

1.4.3. Date d'effet, régime juridique et aspects fiscaux

L'apport sera réalisé avec effet à la date de la création de la société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT.

La SNC MARIVAUX relève du régime fiscal de l'article 8 du code général des impôts et son actif est principalement constitué d'immeubles non affectés à son exploitation. A ce titre, la SNC MARIVAUX est considérée comme une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB II du code général des impôts (BOI-RFPI-SPI-10-20-20160706 et suivants).

Dès lors, l'opération est considérée comme présentant un caractère intercalaire et n'est donc pas imposable lors de l'échange des titres mais lors de la cession ultérieure des titres reçus en échange. La plus-value, qui n'est pas constatée au titre de l'année de l'échange, n'a donc pas à être déclarée par l'Apporteur (BOI-RFPI-SPI-10-30-20131021 n°40).

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.5. Avantages particuliers

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

1.6. Nature et description des apports

Monsieur Romain BONNEAU apporte à la société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT qui l'accepte, la pleine propriété des actions apportées, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

- 200 parts sociales de la société MARIVAUX SNC.

2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

2.1. Evaluation des éléments d'actifs et de passifs apportés

Les parts sociales apportées ont été évaluées à la valeur réelle.

En effet, l'opération intervenant entre une personne morale et une personne physique, elle n'entre pas dans le champ d'application du règlement n°2004-01 du 4 mai 2004 du CRC prévoyant les évaluations des opérations de restructurations internes aux valeurs nettes comptables. En conséquence, l'évaluation de l'apport et sa rémunération seront effectuées sur la base de la valeur réelle.

2.2. Rémunération des apports

2.2.1. Valeur réelle de la société MARIVAUX SNC

La SNC MARIVAUX a été évaluée à une valeur se situant entre 18.780.000 euros et 19.550.000 euros dans le cadre d'un rapport émis par la société d'expertise comptable LACEF.

La valeur retenue a été déterminée à partir :

- Du rapport d'évaluation immobilière établi par le cabinet GALTIER
- Et sur une situation comptable de la SNC MARIVAUX au 31 mars 2019.

Dans le cadre de cet apport, l'Apporteur a valorisé la SNC MARIVAUX pour 19.165.000, soit la médiane entre la valeur haute et la valeur basse du rapport émis par la société LACEF. Cette valorisation conduit à une valeur par part de 19.165 euros.

Les 200 parts apportés par l'Apporteur ont donc une valeur de 3.833.000 euros.

2.2.2. Rémunération des apports et capital de la société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT

En contrepartie des parts sociales apportées, il sera attribué à Monsieur Romain BONNEAU, apporteur, 3 833 000 actions nouvelles de 1 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, de la société bénéficiaire GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT pour un montant de 3 833 000 €.

3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

3.1. Diligences effectuées

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant du capital de la société GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT, société bénéficiaire des apports.

En particulier, nos diligences ont porté principalement sur les points suivants :

- Prise de connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération,
- Entretien avec le responsable de l'opération et son conseil juridique, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales,
- Examen du projet de traité d'apport conclu entre les intéressés,
- Vérification du respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC n°2004-01,
- Contrôle de la réalité des apports et apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété,
- Appréciation de la valeur des apports proposée dans le projet de traité d'apport,
- Nous nous sommes assurés, jusqu'à la date du présent rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Nous avons notamment procédé à :

- La vérification des informations données dans le traité et relatives aux sociétés GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT et MARIVAUX,
- L'analyse des comptes au 31/12/2018 et de la situation au 31/03/19 de la société MARIVAUX.

Nous avons également analysé le dossier juridique des sociétés GROUPE BONNEAU INVESTISSEMENT et MARIVAUX : KBIS, statuts et projet de statuts, procès-verbaux d'assemblées, rapports de gestion...

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants des parties intéressées, portant notamment sur la confirmation qu'ils nous avaient transmis l'exhaustivité des informations pertinentes relatives à l'opération et sur l'absence de faits ou d'évènements susceptibles d'affecter de manière significative la valeur des apports.

Notre mission prévue par la loi ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Cette mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport, il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des évènements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la création de la société.

3.2. Appréciation de la valeur des apports

3.2.1. Appréciation du principe de valorisation retenu

Les apports sont réalisés entre une personne physique et une personne morale, et sont réalisés à la valeur réelle.

La société apportée étant fiscalement transparente, la valorisation des apports ne tient pas compte de la fiscalité qui sera appliquée en cas de vente du bien immobilier. Cette fiscalité sera propre à chaque associé en fonction de son régime fiscal et en fonction des règles en vigueur le jour de la cession.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas d'autres commentaires de notre part.

3.2.2. Réalité des apports

Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que l'apporteur en avait la libre propriété et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

3.2.3. Appréciation de la valeur des apports

Les titres apportés ont été évalués sur la base du principe évoqué en paragraphe 2.

L'évaluation des apports retenue a été déterminée à partir du rapport d'évaluation de la société MARIVAUX SNC établie par le cabinet LACEF. L'approche utilisée dans le cadre de l'évaluation de la société a été :

- L'approche patrimoniale, qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes,

Le prix de marché de l'actif immobilier de la société Marivaux a été retenu sur la base d'un rapport d'évaluation émis par le cabinet Galtier, expert en immobilier.

Les valorisations ressortant de cette approche confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité et le marché de l'immobilier parisien se maintienne sur les prochaines années.

Sur la base de nos travaux concernant la valorisation de la société MARIVAUX SNC, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de remettre en cause la valeur globale des apports.

4. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 3 833 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des apports est au moins égale au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Paris, le 27 juin 2019



Le commissaire aux apports
Laure LATTANZI

DEPOT D'ACTE

DATE DEPOT : 19-11-2019

N° DE DEPOT : 2019R132622

N° GESTION : 2019B30995

N° SIREN :

DENOMINATION : FONCIERE BONNEAU

ADRESSE : 14 rue Jean Mermoz 75008 Paris

DATE D'ACTE : 27-06-2019

TYPE D'ACTE : Liste des souscripteurs

NATURE D'ACTE :

FONCIERE BONNEAU

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 3.833.000 euros

Siège social : 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS

LISTE DES SOUSCRIPTEURS D' ACTIONS

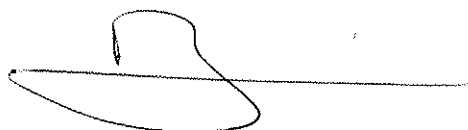
| Nom, prénoms, adresse ou dénomination, siège des souscripteurs | Nombre d'actions souscrites | Montant total des souscriptions | Montant des versements / apports effectués |
|--|-----------------------------|---------------------------------|--|
| Monsieur Romain Bonneau, né le 8 novembre 1985, demeurant au 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS | 3.833.000 | 3.833.000 € | 3.833.000 € |
| Total | 3.833.000 | 3.833.000 € | 3.833.000 € |

Certifié exact, sincère et véritable par l'actionnaire de la Société FONCIERE BONNEAU en cours d'immatriculation.

Fait à Paris

Le 27 Juin 2019

En deux exemplaires





1922008203

DATE DEPOT : 19/11/2019

NUMERO DE DEPOT : 2019R132622

N° GESTION : 2019B30995

N° SIREN :

DENOMINATION : FONCIERE BONNEAU

ADRESSE : 14 rue Jean Mermoz 75008 Paris

DATE ACTE : 27/06/2019

TYPE ACTE : Traité

TRAITE D'APPORT

ENTRE

Monsieur Romain Bonneau

L'Apporteur

ET

La société FONCIERE BONNEAU

Le Bénéficiaire

En date du

27 Juin 2019

RS

TRAITE D'APPORT

ENTRE

Monsieur Romain Bonneau, né le 8 novembre 1985, demeurant au 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS

Ci-après dénommé « L'Apporteur »,

De première part,

ET

La société FONCIERE BONNEAU, société par actions simplifiée au capital de 3.833.000 euros, dont le siège est au 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS, représentée par son Président Monsieur Romain Bonneau

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »,

De seconde part,

L'Apporteur et le Bénéficiaire sont ci-après dénommés individuellement « une Partie » et collectivement « les Parties ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'Apporteur souhaite constituer la société FONCIERE BONNEAU, société par actions simplifiée au capital de 3.833.000 euros, dont le siège est au 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS, par apport en nature de 200 parts de la SNC MARIVAUX, société en nom collectif au capital de 1.000 euros dont le siège est au 30 rue Cambacérès, 75008 Paris inscrite au RCS de Paris sous le numéro 833 459 167 (« la SNC MARIVAUX »).

CECI ETANT RAPPELE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Présentation des entités

1.1. Monsieur Romain Bonneau (L'Apporteur)

Monsieur Romain Bonneau est une personne physique détenant en direct deux cents parts de la société en nom collectif MARIVAUX, société en nom collectif au capital de 1.000 euros dont le siège est au 30 rue Cambacérès, 75008 Paris inscrite au RCS de Paris sous le numéro 833 459 167.

1.2. Le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire est une société par actions simplifiée unipersonnelle dont l'objet est rédigé comme suit :

« La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- *La participation à toute opération de marchand de biens ou d'entremise dans le secteur immobilier ;*

- *La prise de participations ou partenariat dans toute société ou entreprise, en particulier des sociétés effectuant des opérations de marchand de biens, sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations.*
- *L'acceptation et l'exercice en France et à l'étranger de tout mandat de représentation, gestion, administration, direction, ou de contrôle ;*
- *La Société pourra également accomplir toutes opérations commerciales, financières ou industrielles ainsi que tous transferts de propriété mobiliers ou immobiliers, qui directement ou indirectement favorisent la réalisation de son objet social ou s'y rapportent de manière directe ou indirecte. »*

Le Bénéficiaire est soumis à l'impôt sur les sociétés.

Le Bénéficiaire est constitué par l'apport, par l'Apporteur, des parts qu'il détient dans la SNC MARIVAUX.

1.3 La SNC MARIVAUX

La SNC MARIVAUX est une société en nom collectif dont l'objet social est rédigé comme suit :

« La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- *L'acquisition, l'administration, l'aménagement, la vente et la gestion par bail, crédit-bail ou autre de tous immeubles et de toutes participations dans le capital de sociétés immobilières en France et à l'étranger ;*
- *Toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes, et notamment toute opération de marchand de biens ;*
- *La participation, par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés existantes ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique. »*

Dans le cadre de son activité, la SNC MARIVAUX a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé au 13 rue de Marivaux, 75002 Paris (ci-après « le Bien Immobilier »). Il s'agit du seul actif de la société. Cette acquisition a été réalisée grâce à un emprunt (compte-courant d'associé et crédit bancaire).

Lors de son acquisition, l'immeuble était partiellement loué et les loyers liés aux baux en cours étaient faibles. Un mandat a été confié par les associés à la société Babylone afin de gérer l'immeuble (« *property management* »). Avec l'accord des associés de la Société, une restructuration lourde de l'immeuble a été effectuée par la société Babylone (transformation et décloisonnement des espaces réalisé sur environ la moitié des plateaux des étages supérieurs, la rationalisation du local commercial en Rez-de-Chaussée dont l'aménagement par le preneur est en cours de réalisation). De nouveaux baux ont également été conclus suite à présentation du groupe Babylone, à des conditions plus favorables.

Compte-tenu de la hausse du marché immobilier, les associés ont décidés de céder à court ou moyen terme le Bien Immobilier. Un mandat de vente a ainsi été donné afin de trouver un acquéreur au meilleur prix. Parallèlement, les associés ont sollicité une expertise immobilière auprès de l'entreprise Galtier afin de valoriser le Bien Immobilier dans le cadre de cette vente.

Article 2 – Motifs et buts de l'opération

L'Apporteur souhaite constituer la société Bénéficiaire par l'apport des 200 parts qu'il détient dans la SNC MARIVAUX. La société Bénéficiaire (i) encaissera sa quote-part de loyers issus de la gestion du Bien Immobilier et (ii) sa quote-part de l'éventuelle plus-value liée à la revente du Bien Immobilier, les liquidités ainsi générées ayant vocation à être réinvesties dans de nouvelles activités économiques, et en particulier des opérations de marchand de biens.

L'opération a ainsi pour objet de permettre le développement rapide de l'activité de la société Bénéficiaire.

Article 3 – Apport et évaluation

L'Apporteur souhaite apporter à la société Bénéficiaire 200 parts de la SNC MARIVAUX qu'il détient.

La SNC MARIVAUX a été évaluée à une valeur se situant entre 18.780.000 euros et 19.550.000 euros dans le cadre d'un rapport émis par la société d'expertise comptable LACEF, ledit rapport se basant sur une évaluation émise par le cabinet d'évaluation immobilière de référence GALTIER et sur une situation comptable de la SNC MARIVAUX au 31 mars 2019. Une copie du rapport d'évaluation émis par la société LACEF et par le cabinet GALTIER sont annexés au présent traité d'apport.

Dans le cadre de cet apport, l'Apporteur a valorisé la SNC MARIVAUX pour 19.165.000, soit la médiane entre la valeur haute et la valeur basse du rapport émis par la société LACEF. Cette valorisation conduit à une valeur par part de 19.165 euros.

Cette valorisation a été confirmée par un rapport émis par Marie-Laure Lattanzi, Commissaire aux Apports valablement nommé.

Les 200 parts apportés par l'Apporteur ont donc une valeur de 3.833.000 euros.

Article 4 – Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué à l'Apporteur un total de 3.833.000 actions nouvelles du Bénéficiaire d'une valeur nominale d'un (1) euro.

Les actions sont intégralement attribuées à Monsieur Romain Bonneau.

L'Apporteur entrera en jouissance des actions nouvelles dès la date de réalisation de l'apport, étant entendu comme la date de levée des conditions suspensives mentionnées à l'Article 9 (ci-après « la Date de Réalisation »). Les actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires du Bénéficiaire et aux décisions des organes sociaux de cette dernière ; elles jouiront des mêmes droits, notamment en ce qui concerne les droits à dividende, que les éventuelles autres actions du Bénéficiaire, existantes ou à émettre, et supporteront les mêmes charges.

Article 5 – Propriété et jouissance des parts sociales apportées

Le Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété des parts apportées à la Date de Réalisation de l'Apport.

Le Bénéficiaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts apportées à compter de la Date de Réalisation de l'Apport.

Article 6 – Déclarations, garanties et engagements de l'Apporteur

L'Apporteur déclare et garantit au Bénéficiaire :

- Qu'il détient et détiendra à la Date de réalisation de l'apport, la pleine propriété des parts qui sont apportées ;
- Que les parts de la SNC MARIVAUX qui font l'objet du présent apport ne sont grevées d'aucune inscription, notamment de nantissement, gage ou sûreté, privilège, droit ou restriction au profit de quiconque ;
- Que l'Apport n'est soumis à aucune autorisation, ni restriction, autre que l'agrément à de l'assemblée générale de la SNC MARIVAUX.

Article 7 – Engagements de l'Apporteur

L'Apporteur s'interdit, jusqu'à la Date de réalisation de l'apport, de céder sous quelque forme que ce soit les parts des sociétés apportées et de consentir sur les actifs tout nantissement, garantie ou droit quelconque.

Article 8 – Régime fiscal

8.1. Dispositions générales

Les Parties s'obligent à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés ou de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

La SNC MARIVAUX relève du régime fiscal de l'article 8 du code général des impôts et son actif est principalement constitué d'immeubles non affectés à son exploitation. A ce titre, la SNC MARIVAUX est considérée comme une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB II du code général des impôts (BOI-RFPI-SPI-10-20-20160706 et suivants).

Dès lors, l'opération est considérée comme présentant un caractère intercalaire et n'est donc pas imposable lors de l'échange des titres mais lors de la cession ultérieure des titres reçus en échange. La plus-value, qui n'est pas constatée au titre de l'année de l'échange, n'a donc pas à être déclarée par l'Apporteur (BOI-RFPI-SPI-10-30-20131021 n°40).

8.2. Enregistrement

L'apport en nature des titres a pour objet de constituer la société Bénéficiaire FONCIERE BONNEAU.

L'apport sera donc exonéré de droits d'enregistrement en vertu de l'article 810 bis, alinéa 1 du code général des impôts.

Article 9 – Conditions suspensives

L'Apport, ainsi que les émissions d'actions qui en résultent, ne deviendront définitifs qu'à compter du jour où la dernière des conditions suspensives ci-après aura été levée (ensemble les « Conditions Suspensives » et individuellement une « Condition Suspensive ») :

RB

- l'établissement, conformément à l'article L. 225-147, alinéa 2, du Code de commerce, par le Commissaire aux Apports, d'un rapport certifiant que la Valeur de l'Apport n'est pas surévaluée et le dépôt au greffe du Tribunal de Commerce de Paris au moins huit (8) jours avant la date de l'assemblée générale des associés du Bénéficiaire, conformément aux prescriptions de l'article R. 123-107 du Code de commerce, du rapport dudit Commissaire aux Apports ;
- l'approbation par décision de l'associé unique du Bénéficiaire conformément à la loi :
 - du Traité d'Apport ; et
 - de l'évaluation de l'Apport et de sa rémunération par l'émission d'Actions dans les conditions prévues à l'Article 4.
- l'immatriculation de la Société Bénéficiaire.

Chacune des Parties, pour ce qui la concerne, s'engage, dès la signature du Traité d'Apport, à entreprendre toute démarche ou action en vue de la levée des Conditions Suspensives visées ci-dessus et à informer sans délai les autres Parties de la réalisation de toute Condition Suspensive.

Article 10 – Formalités diverses

Tous pouvoirs sont dès à présent donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, et notamment la société FORMALSUP, pour effectuer tous dépôts et publications.

Tous les frais et droits d'enregistrement qui résulteraient de la réalisation de l'Apport, en ce compris la rémunération du commissaire aux apports, seront supportés par le Bénéficiaire de l'Apport.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile à leurs adresses respectives telles qu'indiquées aux présentes.

Article 11 – Loi applicable – Règlement des différends

Le Traité d'Apport sera régi et interprété conformément à la loi française.

Tous différends auquel le Traité d'Apport pourra donner lieu seront soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à Paris

Le 27 Juin 2019

Repr. par Monsieur Romain Bonneau

Monsieur Romain Bonneau

FONCIERE BONNEAU

DEPOT D'ACTE

DATE DEPOT : 19-11-2019

N° DE DEPOT : 2019R132622

N° GESTION : 2019B30995

N° SIREN :

DENOMINATION : FONCIERE BONNEAU

ADRESSE : 14 rue Jean Mermoz 75008 Paris

DATE D'ACTE : 27-06-2019

TYPE D'ACTE : Statuts constitutifs

NATURE D'ACTE : Président actionnaire unique personne physique


FONCIERE BONNEAU

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 3.833.000 euros
Siège social : 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS

STATUTS

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-LAZARE
Le 18/09 2019 Dossier 2019 00045197, référence 7564P61 2019 A 15000
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro
L'Agent administratif des finances publiques

Sandra DANG
Agente administrative des finances publiques



LE SOUSSIGNE

Monsieur Romain Bonneau, né le 8 novembre 1985, demeurant au 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS a établi ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiée unipersonnelle FONCIERE BONNEAU.

TITRE I

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 : FORME

La société est une société par actions simplifiée unipersonnelle régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment par le Livre II du Code de commerce pris notamment en ses articles L. 227-1 et suivants, et par les présents statuts

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

Elle ne peut pas procéder à une offre au public de titres financiers.

ARTICLE 2 : DENOMINATION

La Société a pour dénomination « FONCIERE BONNEAU ».

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou sur tous documents émanant de la Société et destinés aux tiers, précédée ou suivie immédiatement des mots "société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS", puis de l'indication du capital social.

Les mêmes documents doivent aussi porter les mentions du siège social, du numéro d'identification et de l'indication du greffe où elle a été immatriculée.

ARTICLE 3 : OBJET

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- La participation à toute opération de marchand de biens ou d'entremise dans le secteur immobilier ;
- La prise de participations ou partenariat dans toute société ou entreprise sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations.
- L'acceptation et l'exercice en France et à l'étranger de tout mandat de représentation, gestion, administration, direction, ou de contrôle ;
- La Société pourra également accomplir toutes opérations commerciales, financières ou industrielles ainsi que tous transferts de propriété mobiliers ou immobiliers, qui directement ou indirectement favorisent la réalisation de son objet social ou s'y rapportent de manière directe ou indirecte.

AB

ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

La siège de la Société est fixé au 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS.

Il peut être transféré dans un autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du président, sous réserve d'une ratification par une décision de la collectivité des associés. Dans cette hypothèse, le président a tous pouvoirs pour modifier en conséquence les statuts de la Société.

Il peut être transféré en tout autre endroit par une décision collective des associés.

ARTICLE 5 : DUREE

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par les textes en vigueur ou par une décision collective des associés.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

ARTICLE 6 : APPORTS ET FORMATION DU CAPITAL SOCIAL

Monsieur Romain Bonneau, fait apport à la Société de deux cent (200) parts de la SNC MARIVAUX, société en nom collectif au capital de 1.000 euros dont le siège est au 30 rue Cambacérès, 75008 Paris et valorisées pour 3.833.000 euros au regard d'un rapport émis par la société par actions simplifiée unipersonnelle d'expertise comptable LACEF représentée par son Président, Monsieur Laurent ABEHSERA ainsi que d'un rapport de Marie-Laure Lattanzi, Commissaire aux Apports concluant à une valeur de dix-neuf millions cent soixante-cinq mille (19.165.000) euros pour 1.000 parts de la SNC MARIVAUX, soit une valeur de dix-neuf mille cent soixante-cinq (19.165) euros par part.

Le traité d'apport en date du 27 juin 2019 est annexé aux présents statuts.

ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de trois millions huit cent trente-trois mille (3.833.000) euros et est divisé en trois millions huit cent trente-trois mille (3.833.000) actions, d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

ARTICLE 8 : MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, par décision collective des associés.

8.1. – Augmentation du capital

Le capital social peut être augmenté – soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par élévation de la valeur nominale des titres de capital existants – par décision unilatérale de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'actionnaires, par décision collective des actionnaires prise sur le rapport du président et dans les conditions de majorité prévues à l'article 18 des présents statuts.

En cas de pluralité d'actionnaires, la collectivité des associés peut déléguer au président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois,

AB

d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En tout état de cause, aucune souscription publique ne pourra être ouverte.

En cas de pluralité d'actionnaires, les actionnaires ont, proportionnellement au nombre de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. La collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription, totalement ou partiellement, en faveur d'un ou plusieurs associés dénommés, dans le respect des conditions prévues par les dispositions légales. Les actionnaires peuvent aussi renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

Il peut être décidé de limiter une augmentation de capital contre numéraire au montant des souscriptions, dans les conditions prévues par la loi.

Toute personne n'ayant pas la qualité d'actionnaire ne peut entrer dans la société, à l'occasion d'une augmentation de capital, sans être préalablement agréée par les associés statuant dans les conditions précisées sous l'article 14.2 ci-après pour l'autorisation des cessions d'actions. L'attributaire des actions nouvelles doit dans ce cas solliciter son agrément au moment de la souscription.

8.2. – Réduction du capital

Le capital social peut être réduit par décision unilatérale de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'actionnaires, en vertu d'une décision collective des actionnaires, prise sur le rapport du président et dans les conditions de majorité prévues à l'article 18 des présents statuts, par voie de réduction du nombre d'actions ou de leur valeur nominale, notamment dans les cas de pertes constatées.

ARTICLE 9 : FORME DES ACTIONS

Les actions émises par la Société ont obligatoirement la forme nominative.

La propriété des actions résulte notamment de leur inscription à un compte ouvert par la Société au nom de l'associé dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

A la demande d'un associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée.

ARTICLE 10 : INDIVISION – DEMEMBREMENT DE PROPRIETE DES ACTIONS

10.1 – Indivision

Les propriétaires indivis d'actions seront tenus de se faire représenter auprès de la Société et de participer à la prise de décision par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

10.2 – Usufruit et nue-propriété d'actions

En cas de démembrement de propriété des actions, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

ARTICLE 11 : DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

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

Outre le droit de vote attribué par la loi à l'associé, toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, réserves ou dans l'actif social.

AB

Les associés sont responsables à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à une action suivent ce titre dans quelque main qu'il passe.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion, de scission ou d'autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement, de l'achat ou de la vente de titres nécessaires.

ARTICLE 12 : DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Lorsque les décisions collectives doivent être prises en application de la loi sur le ou les rapports du *Président* et/ou des Commissaires aux comptes s'il en a été désigné, le ou les rapports doivent être communiqués aux associés six jours avant la date d'établissement du procès-verbal de la décision des associés.

Les associés peuvent à toute époque, mais sous réserve de ne pas entraver la bonne marche de la Société, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, s'il y a lieu, des rapports de gestion du Président et, le cas échéant, des rapports des Commissaires aux comptes.

S'agissant de la décision collective statuant sur les comptes annuels, les associés peuvent obtenir communication aux frais de la Société des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés du dernier exercice.

ARTICLE 13 : MODALITES DE TRANSFERT DES ACTIONS

Les actions de la Société sont des titres négociables dont le transfert s'opère à l'égard de la Société et des tiers, par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur notification d'un ordre de mouvement signé par le cédant ou son mandataire. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement et dénommé « registre des mouvements de titres ».

Sous réserve toutefois du respect de la procédure d'agrément prévue à l'article 14 des présentes, la Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement.

ARTICLE 14 : CESSION D'ACTIONS ENTRE VIFS

14.1. Principe

Si la Société est unipersonnelle, l'associé unique peut librement céder ses actions à quelque personne que ce soit.

En cas de pluralité d'associés, les actions sont librement cessibles entre associés, ainsi qu'à leurs conjoints et ascendants ou descendants. Elles ne peuvent être cédées à titre onéreux ou gratuit, à des tiers qu'avec l'agrément de la collectivité des associés.

Pour les présentes, le terme « Cession » désigne toute opération, à titre onéreux ou gratuit, entraînant une mutation entre vifs, de la propriété (ou de la nue-propriété, ou de l'usufruit) d'actions de la Société, à quelque titre que ce soit et sous quelque forme qu'elle intervienne et, notamment, sans que cette liste

RB

soit exhaustive, lors d'une cession, d'une donation, d'un échange dans le cadre d'un apport, d'une fusion ou d'une scission, d'une dissolution-confusion, d'une liquidation de société, d'un prêt ou d'une location d'actions, d'une adjudication, d'une constitution fiduciaire. Le verbe « céder » est interprété en conséquence.

Les dispositions du présent article sont également applicables en cas de Cession des droits de souscription ou d'attribution d'un associé à un tiers, ainsi qu'en cas de renonciation au droit préférentiel de souscription au profit de personnes tierces dénommées.

14.2. Demande d'agrément (en cas de pluralité d'actionnaires)

Tout projet de Cession d'actions soumis à agrément doit être notifié par l'associé souhaitant céder tout ou partie de ses actions (ci-après « l'Associé Cédant »), à la Société et à chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire (ci-après la « Notification de Cession »).

A peine de nullité, la Notification de Cession doit comporter les éléments suivants :

- la nature de la Cession envisagée ;
- le nombre d'actions dont la Cession est envisagée (ci-après les « Actions Concernées ») ;
- les conditions et les modalités de la Cession envisagée (dont notamment (i) le prix si ladite Cession est rémunérée par du numéraire ou (ii) la valeur vénale des biens offerts par le cessionnaire si ladite Cession est rémunérée par des biens autres que du numéraire ou (iii) la valeur des Actions Concernées si ladite Cession est une donation), ainsi que les délais et modalités de paiement ;
- l'identité précise du (des) cessionnaire(s) (si le cessionnaire est une personne morale, un extrait K-bis de cette personne ainsi que l'identité des personnes physiques contrôlant directement ou indirectement le cessionnaire en dernier ressort) ;
- les liens financiers ou autres existant le cas échéant entre l'Associé Cédant et le(s) cessionnaire(s) ou toute autre entité ou personne ayant le contrôle du (ou des) cessionnaire(s) ;
- la copie de l'offre d'achat des Actions Concernées remise par le(s) cessionnaire(s) à l'Associé Cédant.

14.3. Consultation des associés (en cas de pluralité d'associés)

Dans les deux (2) mois suivant la date de réception par la Société de la Notification de Cession, le président doit consulter la collectivité des associés afin qu'elle se prononce sur l'agrément du projet de Cession des Actions Concernées.

La décision d'agrément doit être prise par un nombre de voix représentant plus de la moitié des actions composant le capital de la Société, l'Associé Cédant prenant part au vote. La décision de la collectivité des associés n'a pas à être motivée et, en cas de refus d'agrément, elle ne peut pas donner lieu à réclamation.

Le président notifie à l'Associé Cédant, dans les cinq (5) jours qui suivent la consultation des associés, leur décision, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si aucune décision n'a été prise par les associés ou si la réponse n'a pas été notifiée à l'Associé Cédant à l'expiration d'un délai de deux (2) mois susvisé, l'agrément du projet de Cession est réputé acquis.

14.4. Agrément du projet de Cession (en cas de pluralité d'associés)

En cas d'agrément du projet de Cession, l'Associé Cédant est libre de céder les Actions Concernées au cessionnaire initialement choisi. Toutefois, ladite Cession doit impérativement être réalisée dans le délai d'un (1) mois suivant la date de réception de la notification de la décision d'agrément, à un prix au moins égal à celui mentionné dans la Notification de Cession et à des conditions au moins similaires à celles figurant dans ladite Notification. A défaut, l'Associé Cédant est tenu de satisfaire à nouveau à l'ensemble de la procédure d'agrément visée ci-dessus.



En cas de non-respect de cette disposition, la Cession des Actions Concernées ne peut pas avoir lieu et ne peut pas être retranscrite dans le registre des mouvements de titres de la Société.

14.5. Refus d'agrément du projet de Cession (en cas de pluralité d'associés)

En cas de refus d'agrément du projet de Cession, l'Associé Cédant dispose d'un droit de repentir. Il a cinq (5) jours pour faire connaître au président par lettre recommandée avec accusé de réception s'il renonce ou non à son projet de Cession.

Dans le cas où l'Associé Cédant ne renoncerait pas à son projet de Cession, toutes les Actions Concernées doivent être achetées, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus d'agrément, soit par tout ou partie des associés, soit par un ou plusieurs tiers dûment agréés, soit par la Société elle-même.

Si plusieurs associés souhaitent acquérir les actions de l'Associé Cédant et si le total de leurs demandes excède le nombre d'actions à racheter, celles-ci seront réparties entre ces différents associés, à due concurrence de leur participation dans le capital de la Société, après soustraction de la participation de l'Associé Cédant et de celle des autres associés n'ayant pas fait part de leur intention d'acquérir lesdites actions. Ces dispositions ne seront applicables que dans la limite du nombre d'actions que chaque associé souhaite acheter.

Si la Société procède au rachat des Actions Concernées, elle est tenue de les céder ou de les annuler dans les six (6) mois de ce rachat.

Le prix de cession des Actions Concernées de l'Associé Cédant sera égal au prix inscrit dans la Notification de Cession.

En cas de difficulté sur la détermination du prix de cession, celui-ci sera fixé à dire d'expert, au sens de l'article 1843-4 du Code civil, désigné par le Président du tribunal de commerce du lieu du siège de la Société, saisi sur requête de la partie la plus diligente.

Les personnes concernées par la Cession devront notifier à l'expert l'ensemble des conditions et modalités de la Cession projetée ainsi que les points de désaccords entre elles.

La décision de l'expert sera notifiée dans les trente (30) jours de sa désignation aux personnes parties à la Cession envisagée, qui seront liées par cette décision sans possibilité de recours.

Les frais et honoraires de l'expert seront supportés de manière égale par l'Associé Cédant et par le cessionnaire.

Si, à l'expiration du délai de trois (3) mois (prorogé éventuellement d'un (1) mois en cas de recours à un expert) à compter de la notification du refus d'agrément, les Actions Concernées de l'Associé Cédant ne sont pas achetées par un associé, un tiers ou la Société elle-même, l'Associé Cédant peut réaliser la Cession initialement prévue dans un délai de trente (30) jours à compter de l'expiration dudit délai de trois (3) (ou quatre (4)) mois, à un prix au moins égal à celui mentionné dans la Notification de Cession et à des conditions au moins similaires à celles figurant dans ladite Notification. A défaut, l'Associé Cédant est tenu de satisfaire à nouveau à l'ensemble de la procédure d'agrément visée ci-dessus.

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation des dispositions du présent article sont nulles.

RB

TITRE III

ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 15 : PRESIDENT ET DIRECTEUR(S) GENERAL(AUX)

15.1. Président

15.1.1. Nomination

La Société est gérée et administrée par un président, personne physique ou morale, pouvant être associé ou non de la Société.

Le président est nommé par la collectivité des associés ou par décision de l'associé unique.

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

15.1.2. Durée des fonctions

Le mandat du président peut être à durée déterminée ou indéterminée. S'il est à durée déterminée, le mandat du président est renouvelable sans limitation.

En cas de décès, démission ou empêchement du président d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à trois mois, il est pourvu à son remplacement par décision collective des associés. Le président remplaçant est désigné pour le temps restant à courir du mandat du prédécesseur.

15.1.3. Limite d'âge

Le président, s'il s'agit d'une personne physique, doit être âgé de moins de 80 ans. Lorsque la limite d'âge est atteinte, le président est réputé démissionnaire d'office au jour de la décision des associés pourvoyant à son remplacement.

15.1.4. Cessation des fonctions

Les fonctions du président prennent fin :

- par l'arrivée du terme prévu lors de sa nomination ;
- par sa démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration d'un préavis de trois mois. Ce délai pourra être réduit au cas où la Société aurait pourvu à son remplacement dans un délai plus court ;
- par l'impossibilité pour le président d'exercer ses fonctions pendant une durée supérieure à trois mois ;
- par l'arrivée de la limite d'âge ;
- par la révocation, celle-ci pouvant intervenir à tout moment, selon les modalités prévues à l'article 18, sans avoir à être justifiée et ne donnant pas droit à des dommages et intérêts sauf en cas de révocation dans des conditions injurieuses ou vexatoires pour le président évincé, étant précisé qu'avant de se prononcer, les associés devront informer le président du projet de révocation le concernant et l'inviter à se justifier.

15.1.5. Pouvoirs

Le président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social.



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

Dans ses rapports avec les associés, le président peut accomplir tous actes mais ne peut, sans y être préalablement autorisée par une décision collective ordinaire des associés :

- effectuer des achats, échanges, ventes apports de biens ou droits immobiliers et titres de participation dans des filiales,
- souscrire des emprunts autres que les découverts bancaires,
- constituer des sûretés réelles sur les biens sociaux ou consentir des sûretés personnelles,
- créer ou dissoudre des filiales de la Société.

15.1.6. Délégations de pouvoirs

Sous réserve de ne pas déléguer l'intégralité de ses pouvoirs, le président peut, dans les limites de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque.

15.1.7. Rémunération

Le président pourra percevoir une rémunération si l'associé unique ou, en cas de pluralité d'actionnaires, la collectivité des associés le décide.

En outre, le président a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

15.2. Directeur(s) Général(aux)

Le Président pourra être assisté d'un ou de deux Directeurs Généraux, désigné par la collectivité des associés.

Le(s) Directeur(s) Général(aux) dispose(nt) alors des mêmes pouvoirs que le Président. Dans les rapports avec les tiers, le(s) Directeur(s) Général(aux) représentent la Société et est (sont) investi(s) des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social et sous réserve cependant des pouvoirs expressément attribués par les Statuts ou par la loi aux Associés.

Le(s) Directeur(s) Général(aux) peut(vent) être soit une personne morale, soit une personne physique, Associé ou non.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

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

Les dispositions des statuts relatives au Président (notamment celles de l'Article 15.1) sont applicables mutatis mutandis au(x) Directeur(s) Général(aux).

RB

ARTICLE 16 : CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SON PRESIDENT OU DIRECTEUR GENERAL OU L'UN DE SES ASSOCIES

16.1 Lorsque la Société est unipersonnelle et que le président ou le directeur général n'est pas associé, les conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenues entre la Société et le président ou le directeur général, directement ou indirectement ou par personne interposée, sont soumises à l'approbation préalable de l'associé unique.

16.2. Lorsque la Société est unipersonnelle et que le président est l'associé unique, il est fait mention au registre des décisions de l'associé unique, des conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenues directement ou indirectement ou par personne interposée entre la Société et le président.

16.3. Lorsque la Société est pluripersonnelle, le président ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le président ou le directeur général ou l'un des associés disposant de plus de 10 % des droits de vote de la Société, ou s'il s'agit d'une société associée, de la société la contrôlant.

La collectivité des associés statue sur ce rapport, étant précisé que le président ou l'associé intéressé peut prendre part au vote et que ses actions sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

S'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, que le président non associé envisage de conclure, directement ou indirectement ou par personne interposée, avec la Société sont soumises à l'approbation préalable de la collectivité des associés.

Les conventions que la collectivité des associés désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le président et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

16.4. Les conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales sont communiquées au commissaire aux comptes, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties. De plus, tout associé a le droit d'en obtenir communication.

16.5. A peine de nullité de la convention, il est interdit au président et au directeur général de la Société, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle ses engagements envers les tiers.

TITRE IV

DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DES ASSOCIES

ARTICLE 17 : MODES ET REGLES DE CONSULTATION DES ASSOCIES

La volonté de l'associé unique s'exprime par des décisions de l'associé unique.

En cas de pluralité d'associés, la volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent tous les associés.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par son mandataire.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix.

Le droit d'assister ou de se faire représenter aux délibérations des associés est subordonné à l'inscription de l'associé dans les registres de la Société, deux jours au moins avant la date de réunion des associés. Toutefois, le président a tous pouvoirs pour réduire ce délai.

Sauf dans les cas où la loi impose la tenue d'une assemblée, les décisions collectives des associés sont prises, au choix du président, soit en assemblée, soit par consultation, soit dans un acte signé par l'ensemble des associés. Tous les moyens de communication – vidéo, télécopie, télex, courriel, etc. – peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

Les procès-verbaux des décisions des associés sont consignés dans un registre coté et paraphé.

17.1. En cas de réunion d'une assemblée générale (en cas de pluralité d'actionnaires)

L'assemblée est convoquée par le président ou le directeur général. La convocation est faite par tous moyens quinze (15) jours au moins avant la date de la réunion. Toutefois, la convocation peut être faite à tout moment si tous les associés sont présents. Elle comporte l'indication de l'ordre du jour, de l'heure et du lieu de la réunion.

Un ou plusieurs associés représentant plus du dixième des voix peuvent également charger l'un d'entre eux de convoquer une assemblée générale.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

L'assemblée est présidée par le président de la Société. A défaut, elle élit son président.

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Les associés peuvent se faire représenter par toute personne majeure de leur choix munie d'une procuration. A défaut d'indication de mandataire sur la procuration, le vote est réputé en faveur du projet de résolution présenté par l'auteur de la convocation.

Les associés peuvent également voter par correspondance au moyen d'un formulaire remis par la Société sur leur demande, présenté cinq (5) jours au moins avant l'assemblée. A défaut d'indication de vote sur une résolution, le vote est considéré comme négatif.

Les décisions des associés sont constatées par un procès-verbal signé par le président de séance et, le cas échéant, par le secrétaire.

A défaut de feuille de présence, les signatures de tous les associés présents et de tous les mandataires des associés représentés doivent également figurer sur le procès-verbal.

17.2. En cas de consultation écrite (en cas de pluralité d'actionnaires)

Le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun par tous moyens. Les associés disposent d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par lettre recommandée avec accusé de réception ou télécopie. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai de trente (30) jours à compter de la réception des projets de résolutions est considéré comme ayant approuvé ces résolutions.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le président. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque associé.

17.3. En cas de consentement de tous les associés exprimé dans un acte (en cas de pluralité d'actionnaires)

Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée, à sa date, sur le registre des décisions des associés.

RS

Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la Société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des décisions.

Cet acte n'est opposable à la Société qu'à partir du moment où son président, s'il n'est pas associé, en a eu connaissance.

ARTICLE 18 : NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES ET REGLES DE MAJORITE

18.1 L'associé unique est seul compétent pour prendre les décisions suivantes :

- nomination, révocation, détermination des pouvoirs et de la rémunération du Président et du Directeur Général ;
- autorisation à donner au Président et au Directeur Général pour la conclusion des actes visés à l'article 15.1.5 ci-dessus ;
- nomination des commissaires aux comptes ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- approbation du rapport spécial du président ou du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ;
- clôture de la liquidation de la Société ;
- nomination et révocation du liquidateur, détermination de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- répartition du boni de liquidation.

- augmentation du capital autre que celle réalisée par apport et élévation de la valeur nominale des actions ;
- réduction du capital ;
- transformation en une société d'une autre forme ;
- fusion, scission et apport partiel d'actif ;
- agrément des transferts d'actions à un tiers,
- prorogation de la durée de la Société ;
- dissolution de la Société ;
- toutes modifications statutaires ne relevant pas de l'article L. 227-19 du Code de commerce.

- transfert du siège de la Société à l'étranger ;
- augmentation du capital par élévation de la valeur nominale des actions ;
- toutes modifications statutaires relevant de l'article L. 227-19 du Code de commerce.

Les décisions de l'associé unique sont constatées par un procès-verbal signé par le président et l'associé unique. Les procès-verbaux des décisions de l'associé unique sont consignés dans un registre coté et paraphé.

18.2. En cas de pluralité d'actionnaires, les opérations ci-après font l'objet d'une décision collective des associés dans les conditions suivantes :

➤ **Décisions prises par plus de la moitié des voix des associés présents ou représentés :**

- nomination, révocation, détermination des pouvoirs et de la rémunération du Président et du Directeur Général;

- autorisation à donner au Président ou au Directeur Général pour la conclusion des actes visés à l'article 15.1.5 ci-dessus ;
 - nomination des commissaires aux comptes ;
 - approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
 - approbation du rapport spécial du président ou du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ;
 - clôture de la liquidation de la Société ;
 - nomination et révocation du liquidateur, détermination de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
 - répartition du boni de liquidation.
- Décisions prises par plus des deux tiers des voix des associés présents ou représentés :
- augmentation du capital autre que celle réalisée par apport et élévation de la valeur nominale des actions ;
 - réduction du capital ;
 - transformation en une société d'une autre forme ;
 - fusion, scission et apport partiel d'actif ;
 - agrément des transferts d'actions à un tiers,
 - prorogation de la durée de la Société ;
 - dissolution de la Société ;
 - toutes modifications statutaires ne relevant pas de l'article L. 227-19 du Code de commerce.
- Décisions prises à l'unanimité des voix des associés :
- transfert du siège de la Société à l'étranger ;
 - augmentation du capital par élévation de la valeur nominale des actions ;
 - toutes modifications statutaires relevant de l'article L. 227-19 du Code de commerce.

18.2. Toutes les autres décisions sont de la compétence du président sous réserve des dispositions de l'article 15.5.

TITRE V

COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 19 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés pour se terminer le 31 décembre 2020

ARTICLE 20 : COMPTES ANNUELS

Le président tient une comptabilité régulière des opérations sociales et dresse les comptes annuels conformément aux lois et usages du commerce.

RB

Le président établit le rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, ainsi que sur son évolution prévisible.

Ces documents sont soumis chaque année à l'approbation des associés dans les six mois de la clôture de l'exercice. Préalablement, ils sont adressés au(x) commissaire(s) aux comptes pour certification, établissement et transmission de ses (leurs) rapports.

ARTICLE 21 : CONTROLE DES COMPTES

Selon les conditions légales, le contrôle des comptes est exercé, le cas échéant, par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui accomplissent leur mission générale et les missions spéciales que la loi leur confie.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le/les titulaires et pour la même durée.

Les commissaires aux comptes sont nommés pour six exercices, leurs fonctions expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice. Ils peuvent être relevés de leurs fonctions avant l'arrivée de ce terme, en cas de faute ou d'empêchement.

ARTICLE 22 : AFFECTATION DES RESULTATS

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

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

- 5% au moins pour constituer la réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque cette réserve atteint le dixième du montant du capital social, mais reprendra son cours si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte,
- toutes sommes à porter en réserves en application de la loi.

Le solde, augmenté le cas échéant du report à nouveau créditeur, constitue le bénéfice distribuable.

Après avoir approuvé les comptes d'exercice écoulé et constaté l'existence d'un bénéfice distribuable, l'associé unique ou la collectivité des associés peut décider de distribuer, à titre de dividende, tout ou partie de ce bénéfice aux actionnaires, ou d'en affecter tout ou partie à un compte de réserve ou en report à nouveau.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut également décider la distribution de dividendes prélevés sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

En outre, le président peut également décider de distribuer aux associés des acomptes sur dividendes, étant précisé que ceux-ci ne peuvent être versés que si un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter à la réserve légale et compte tenu du report à nouveau créditeur, a réalisé un bénéfice d'un montant au moins égal à celui des acomptes.

Les dividendes et acomptes sur dividendes sont répartis entre les associés en proportion du nombre d'actions détenues par chacun d'eux.

RB

La collectivité des associés a, en outre, la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie des dividendes mis en distribution, une option entre le paiement du dividende, en numéraire ou en actions de la Société.

Le paiement des acomptes sur dividendes ne peut être effectué sous la forme d'actions de la Société que sous réserve d'une autorisation préalable de la collectivité des associés. A défaut, le versement de ces acomptes est réalisé en numéraire.

| |
|---|
| <p><u>TITRE VI</u></p> <p>DISPOSITIONS DIVERSES</p> |
|---|

ARTICLE 23 : PERTE DE LA MOITIE 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 le ou les associés afin 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 et sous réserve des dispositions de l'article L. 224-2 du Code de commerce, de réduire son capital, d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pas pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans les deux cas, la décision de la collectivité des associés est publiée dans les conditions réglementaires.

En cas d'inobservation des prescriptions du premier ou du second alinéa qui précède, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

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

ARTICLE 24 : DISSOLUTION – LIQUIDATION – TRANSMISSION UNIVERSELLE DU PATRIMOINE

24.1. La dissolution de la Société intervient dans les hypothèses visées à l'article 1844-7 du Code civil ainsi qu'en cas de fusion-absorption par une autre société, de fusion avec création de société nouvelle ou de scission.

24.2. Sauf dans les cas stipulés au paragraphe 26.4 ci-après, la dissolution entraîne la liquidation de la Société dans les conditions prévues par la loi.

Les pouvoirs du président prennent fin par la dissolution de la Société, sauf à l'égard des tiers pour l'accomplissement des formalités de publicité de la dissolution.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs choisis parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par décision ordinaire des associés ou, à défaut, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'il y en a plusieurs, représente la Société : il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.



Pendant la période de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée sont maintenus pour tout ce qui concerne la liquidation de la Société ; l'assemblée générale a notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

24.3. Le produit de la réalisation de l'actif est employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés sont ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde est réparti entre les associés proportionnellement au nombre d'actions possédées par chacun d'eux.

24.4. Si, au jour de la dissolution, toutes les actions de la Société sont réunies entre les mains d'un seul associé personne morale, la dissolution n'entraîne pas la liquidation de la Société mais opère transmission universelle du patrimoine à l'associé unique dans les conditions prévues à l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil.

De même, la fusion-absorption ou la scission de la Société n'entraîne pas la liquidation de la Société mais opère transmission universelle du patrimoine au profit de la société absorbante ou nouvelle.

ARTICLE 25 : CONTESTATIONS

Toutes contestations relatives aux affaires sociales qui pourront s'élever soit entre les associés, soit entre la Société et les associés, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 26 : NOMINATION DU PREMIER PRESIDENT

Le premier Président de la Société, nommé aux termes des présents statuts, pour une durée indéterminée est Monsieur Romain Bonneau, né le 8 novembre 1985, demeurant 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS, lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

ARTICLE 27 : JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

27.1. La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

27.2. Il a été accompli, dès avant ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état figurant en annexe 1 des présentes, indiquant l'engagement qui en résultera pour la Société.

L'associé unique, après avoir pris connaissance de cet état qui lui a été présenté avant lecture et signature des présentes, déclare approuver chacun de ces actes et engagements.

L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits actes et engagements.

27.3. L'associé unique donne pouvoir à Monsieur Romain Bonneau, à l'effet, au nom et pour le compte de la Société, de signer les actes et prendre les engagements suivants :

- accomplir toutes formalités en vue de la constitution de la Société,
- engager tous frais en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Conformément à l'article R. 210-6 du Code de commerce, l'immatriculation de la Société emportera reprise de ces actes et engagements par la Société.

27.4. Le président est expressément habilité à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux qui requièrent pendant le cours de la vie sociale et dans les rapports entre

RB

FONCIERE BONNEAU
Société par actions simplifiée au capital de 3.833.000 euros
Siège social : 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS
Société en formation

ANNEXE 1

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

- Ouverture d'un compte bancaire ;
- Signature d'un traité d'apport portant sur 200 parts de la SNC MARIVAUX.

La signature des statuts emportera reprise par la société de ces actes et des engagements qui en découlent dès que celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Fait à Paris
Le

Monsieur Romain Bonneau

associés, une autorisation de la collectivité des associés. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société après vérification par la collectivité des associés, postérieurement à l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini, et au plus tard par l'approbation des comptes du premier exercice social.

ARTICLE 28 : FRAIS DE CONSTITUTION

Tous les frais, droits et honoraires des actes relatifs à la constitution de la Société et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront portés par la Société au compte des frais généraux et amortis avant toute distribution de bénéfices.

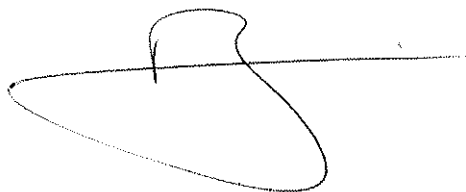
ARTICLE 29 : PUBLICITE – ENREGISTREMENT - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au président, à tout porteur d'un original ainsi qu'à la société FORMALSUP à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et à effectuer les autres formalités d'enregistrement.

Fait à Paris
En trois exemplaires
Le 27 Juin 2019

Monsieur Romain Bonneau
« *Bon pour acceptation
des fonctions de Président* »

*Bon pour acceptation
des fonctions de Président*



RB

TRAITE D'APPORT

ENTRE

Monsieur Romain Bonneau
L'Apporteur

ET

La société FONCIERE BONNEAU
Le Bénéficiaire

En date du
27 Juin 2019

RB

TRAITE D'APPORT

ENTRE

Monsieur Romain Bonneau, né le 8 novembre 1985, demeurant au 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS

Ci-après dénommé « **L'Apporteur** »,

De première part,

ET

La société **FONCIERE BONNEAU**, société par actions simplifiée au capital de 3.833.000 euros, dont le siège est au 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS, représentée par son Président Monsieur Romain Bonneau

Ci-après dénommée « **le Bénéficiaire** »,

De seconde part,

L'Apporteur et le Bénéficiaire sont ci-après dénommés individuellement « **une Partie** » et collectivement « **les Parties** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'Apporteur souhaite constituer la société **FONCIERE BONNEAU**, société par actions simplifiée au capital de 3.833.000 euros, dont le siège est au 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS, par apport en nature de 200 parts de la **SNC MARIVAUX**, société en nom collectif au capital de 1.000 euros dont le siège est au 30 rue Cambacérès, 75008 Paris inscrite au RCS de Paris sous le numéro 833 459 167 (« **la SNC MARIVAUX** »).

CECI ETANT RAPPELE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Présentation des entités

I.1. Monsieur Romain Bonneau (L'Apporteur)

Monsieur Romain Bonneau est une personne physique détenant en direct deux cents parts de la société en nom collectif **MARIVAUX**, société en nom collectif au capital de 1.000 euros dont le siège est au 30 rue Cambacérès, 75008 Paris inscrite au RCS de Paris sous le numéro 833 459 167.

I.2. Le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire est une société par actions simplifiée unipersonnelle dont l'objet est rédigé comme suit :

« *La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :*

- *La participation à toute opération de marchand de biens ou d'entremise dans le secteur immobilier ;*

- *La prise de participations ou partenariat dans toute société ou entreprise, en particulier des sociétés effectuant des opérations de marchand de biens, sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations.*
- *L'acceptation et l'exercice en France et à l'étranger de tout mandat de représentation, gestion, administration, direction, ou de contrôle ;*
- *La Société pourra également accomplir toutes opérations commerciales, financières ou industrielles ainsi que tous transferts de propriété mobiliers ou immobiliers, qui directement ou indirectement favorisent la réalisation de son objet social ou s'y rapportent de manière directe ou indirecte. »*

Le Bénéficiaire est soumis à l'impôt sur les sociétés.

Le Bénéficiaire est constitué par l'apport, par l'Apporteur, des parts qu'il détient dans la SNC MARIVAUX.

1.3 La SNC MARIVAUX

La SNC MARIVAUX est une société en nom collectif dont l'objet social est rédigé comme suit :

« *La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :*

- *L'acquisition, l'administration, l'aménagement, la vente et la gestion par bail, crédit-bail ou autre de tous immeubles et de toutes participations dans le capital de sociétés immobilières en France et à l'étranger ;*
- *Toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes, et notamment toute opération de marchand de biens ;*
- *La participation, par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés existantes ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique. »*

Dans le cadre de son activité, la SNC MARIVAUX a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé au 13 rue de Marivaux, 75002 Paris (ci-après « le Bien Immobilier »). Il s'agit du seul actif de la société. Cette acquisition a été réalisée grâce à un emprunt (compte-courant d'associé et crédit bancaire).

Lors de son acquisition, l'immeuble était partiellement loué et les loyers liés aux baux en cours étaient faibles. Un mandat a été confié par les associés à la société Babylone afin de gérer l'immeuble (« *property management* »). Avec l'accord des associés de la Société, une restructuration lourde de l'immeuble a été effectuée par la société Babylone (transformation et décloisonnement des espaces réalisé sur environ la moitié des plateaux des étages supérieurs, la rationalisation du local commercial en Rez-de-Chaussée dont l'aménagement par le preneur est en cours de réalisation). De nouveaux baux ont également été conclus suite à présentation du groupe Babylone, à des conditions plus favorables.

Compte-tenu de la hausse du marché immobilier, les associés ont décidé de céder à court ou moyen terme le Bien Immobilier. Un mandat de vente a ainsi été donné afin de trouver un acquéreur au meilleur prix. Parallèlement, les associés ont sollicité une expertise immobilière auprès de l'entreprise Galtier afin de valoriser le Bien Immobilier dans le cadre de cette vente.

Article 2 – Motifs et buts de l'opération

L'Apporteur souhaite constituer la société Bénéficiaire par l'apport des 200 parts qu'il détient dans la SNC MARIVAUX. La société Bénéficiaire (i) encaissera sa quote-part de loyers issus de la gestion du Bien Immobilier et (ii) sa quote-part de l'éventuelle plus-value liée à la revente du Bien Immobilier, les liquidités ainsi générées ayant vocation à être réinvesties dans de nouvelles activités économiques, et en particulier des opérations de marchand de biens.

L'opération a ainsi pour objet de permettre le développement rapide de l'activité de la société Bénéficiaire.

Article 3 – Apport et évaluation

L'Apporteur souhaite apporter à la société Bénéficiaire 200 parts de la SNC MARIVAUX qu'il détient.

La SNC MARIVAUX a été évaluée à une valeur se situant entre 18.780.000 euros et 19.550.000 euros dans le cadre d'un rapport émis par la société d'expertise comptable LACEF, ledit rapport se basant sur une évaluation émise par le cabinet d'évaluation immobilière de référence GALTIER et sur une situation comptable de la SNC MARIVAUX au 31 mars 2019. Une copie du rapport d'évaluation émis par la société LACEF et par le cabinet GALTIER sont annexés au présent traité d'apport.

Dans le cadre de cet apport, l'Apporteur a valorisé la SNC MARIVAUX pour 19.165.000, soit la médiane entre la valeur haute et la valeur basse du rapport émis par la société LACEF. Cette valorisation conduit à une valeur par part de 19.165 euros.

Cette valorisation a été confirmée par un rapport émis par Marie-Laure Lattanzi, Commissaire aux Apports valablement nommé.

Les 200 parts apportés par l'Apporteur ont donc une valeur de 3.833.000 euros.

Article 4 – Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué à l'Apporteur un total de 3.833.000 actions nouvelles du Bénéficiaire d'une valeur nominale d'un (1) euro.

Les actions sont intégralement attribuées à Monsieur Romain Bonneau.

L'Apporteur entrera en jouissance des actions nouvelles dès la date de réalisation de l'apport, étant entendu comme la date de levée des conditions suspensives mentionnées à l'Article 9 (ci-après « la Date de Réalisation »). Les actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires du Bénéficiaire et aux décisions des organes sociaux de cette dernière ; elles jouiront des mêmes droits, notamment en ce qui concerne les droits à dividende, que les éventuelles autres actions du Bénéficiaire, existantes ou à émettre, et supporteront les mêmes charges.

Article 5 – Propriété et jouissance des parts sociales apportées

Le Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété des parts apportées à la Date de Réalisation de l'Apport.

Le Bénéficiaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts apportées à compter de la Date de Réalisation de l'Apport.

Article 6 – Déclarations, garanties et engagements de l'Apporteur

L'Apporteur déclare et garantit au Bénéficiaire :

- Qu'il détient et détiendra à la Date de réalisation de l'apport, la pleine propriété des parts qui sont apportées ;
- Que les parts de la SNC MARIVAUX qui font l'objet du présent apport ne sont grevées d'aucune inscription, notamment de nantissement, gage ou sûreté, privilège, droit ou restriction au profit de quiconque ;
- Que l'Apport n'est soumis à aucune autorisation, ni restriction, autre que l'agrément à de l'assemblée générale de la SNC MARIVAUX.

Article 7 – Engagements de l'Apporteur

L'Apporteur s'interdit, jusqu'à la Date de réalisation de l'apport, de céder sous quelque forme que ce soit les parts des sociétés apportées et de consentir sur les actifs tout nantissement, garantie ou droit quelconque.

Article 8 – Régime fiscal

8.1. Dispositions générales

Les Parties s'obligent à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés ou de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

La SNC MARIVAUX relève du régime fiscal de l'article 8 du code général des impôts et son actif est principalement constitué d'immeubles non affectés à son exploitation. A ce titre, la SNC MARIVAUX est considérée comme une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB II du code général des impôts (BOI-RFPI-SPI-10-20-20160706 et suivants).

Dès lors, l'opération est considérée comme présentant un caractère intercalaire et n'est donc pas imposable lors de l'échange des titres mais lors de la cession ultérieure des titres reçus en échange. La plus-value, qui n'est pas constatée au titre de l'année de l'échange, n'a donc pas à être déclarée par l'Apporteur (BOI-RFPI-SPI-10-30-20131021 n°40).

8.2. Enregistrement

L'apport en nature des titres a pour objet de constituer la société Bénéficiaire FONCIERE BONNEAU.

L'apport sera donc exonéré de droits d'enregistrement en vertu de l'article 810 bis, alinéa 1 du code général des impôts.

Article 9 – Conditions suspensives

L'Apport, ainsi que les émissions d'actions qui en résultent, ne deviendront définitifs qu'à compter du jour où la dernière des conditions suspensives ci-après aura été levée (ensemble les « Conditions Suspensives » et individuellement une « Condition Suspensive ») :

RB

- l'établissement, conformément à l'article L. 225-147, alinéa 2, du Code de commerce, par le Commissaire aux Apports, d'un rapport certifiant que la Valeur de l'Apport n'est pas surévaluée et le dépôt au greffe du Tribunal de Commerce de Paris au moins huit (8) jours avant la date de l'assemblée générale des associés du Bénéficiaire, conformément aux prescriptions de l'article R. 123-107 du Code de commerce, du rapport dudit Commissaire aux Apports ;
- l'approbation par décision de l'associé unique du Bénéficiaire conformément à la loi :
 - du Traité d'Apport ; et
 - de l'évaluation de l'Apport et de sa rémunération par l'émission d'Actions dans les conditions prévues à l'Article 4.
- l'immatriculation de la Société Bénéficiaire.

Chacune des Parties, pour ce qui la concerne, s'engage, dès la signature du Traité d'Apport, à entreprendre toute démarche ou action en vue de la levée des Conditions Suspensives visées ci-dessus et à informer sans délai les autres Parties de la réalisation de toute Condition Suspensive.

Article 10 – Formalités diverses

Tous pouvoirs sont dès à présent donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, et notamment la société FORMALSUP, pour effectuer tous dépôts et publications.

Tous les frais et droits d'enregistrement qui résulteraient de la réalisation de l'Apport, en ce compris la rémunération du commissaire aux apports, seront supportés par le Bénéficiaire de l'Apport.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile à leurs adresses respectives telles qu'indiquées aux présentes.

Article 11 – Loi applicable – Règlement des différends

Le Traité d'Apport sera régi et interprété conformément à la loi française.

Tous différends auquel le Traité d'Apport pourra donner lieu seront soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à *Paris*

Le *27 Juin 2019*

Repr. par Monsieur Romain Bonneau

Monsieur Romain Bonneau



FONCIERE BONNEAU

