

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

Numéro SIREN : 879 093 029

Nom ou dénomination : FONCIERE BONNEAU

Ce dépôt a été enregistré le 03/08/2021 sous le numéro de dépôt 101855

SASU FONCIERE BONNEAU

Société des activités de marchands de biens immobiliers

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 5 233 000 euros

Siège social : 14 rue Jean Mermoz

75008 PARIS

RCS PARIS : 879 093 029

APPORTS EN NATURE

Effectués par monsieur Romain BONNEAU

A LA SASU FONCIERE BONNEAU

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'EVALUATION EN NATURE
ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE
L. 223-9
DU CODE DE COMMERCE**

DOSSIER PRESENTE PAR

SARL CHS CONSEILS

***SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS***

*15, rue de Berne
75008 Paris*

☎ 01 56 26 65 11

Fax : 01 56 26 65 12

En exécution de la mission de commissariat aux apports qui nous a été confiée le 9 octobre 2020, par le fondateur unique, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L223-9 du Code de Commerce concernant l'appréciation de la valeur de l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Romain BONNEAU.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans les statuts constitutifs signés par l'associé unique. Il nous appartient d'exprimer une opinion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission : ces normes requièrent 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Le présent rapport aborde les points suivants :

- 1- Présentation de l'opération envisagée et description de l'apport,
- 2- Diligences et évaluation des apports en nature,
- 3- Conclusion.



1- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1-1 Entités participant à l'opération

A - Personne à l'origine de l'apport

Monsieur Romain BONNEAU, né le 8 Novembre 1985 né à Boulogne Billancourt (92), de nationalité française, demeurant à PARIS (75008), 14 rue Jean Mermoz.

B - Société bénéficiaire de l'apport

La société SASU FONCIERE BONNEAU est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 3 833 000 euros, divisé en 3 833 000 actions (trois millions huit cent trente-trois mille actions), de 1,00 euro de valeur nominale, entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Le siège social est situé à PARIS (75008), 14 rue Jean Mermoz.

Cette société a pour objet social, d'après l'article 3 des statuts constitutifs :

- 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.

1-2 Nature et objectifs de l'opération

A - Nature de l'apport

Monsieur Romain BONNEAU apporte à la société SASU FONCIERE BONNEAU, 500 parts sociales (cinq cents parts sociales), qu'il détient dans le capital de la SARL BW GROUPE.

Monsieur Romain BONNEAU est co-gérant de la société SARL BW GROUPE.

La société BW GROUPE est une société à responsabilité limitée au capital de 1 570 400 euros, dont le siège social est situé au 30 rue Cambacérès – 75008 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 812 884 948.

Son capital social est constitué de 1 000 parts sociales de 1 570,40 euros de valeur nominale. Il est réparti à hauteur de :

- Monsieur Julien WEISS, titulaire de 500 parts, numérotées de 1 à 500,
- Monsieur Romain BONNEAU, titulaire de 500 parts, numérotées de 501 à 1.000

B- Objectifs de l'opération

L'objectif de l'opération est d'apporter à la société SASU FONCIERE BONNEAU, 500 parts sociales (Cinq cents parts sociales) de la société SARL BW GROUPE pour que la SASU FONCIERE BONNEAU soit la holding de Monsieur Romain BONNEAU.

1-3 Caractéristiques essentielles de l'opération

A - Propriété, jouissance et conditions

Le présent apport ne deviendra définitif qu'après approbation de l'évaluation de l'apport à la société SASU FONCIERE BONNEAU.

B - Déclaration fiscale

En application des dispositions du Code général des impôts, les présents apports donneront lieu au versement du droit fixe.

Les parties ont déclaré que la présente opération d'apport au profit de la société SASU FONCIERE BONNEAU, soumise à l'impôt sur les sociétés, bénéficie des dispositions prévues par le Code général des impôts prévoyant un régime de sursis et/ou report d'imposition automatique des éventuelles plus-values réalisées par l'Apporteur personne physique.



1-4 Description de l'apport

Monsieur Romain BONNEAU apporte :

Cinq cents parts sociales, qu'il détient dans le capital de la SARL BW GROUPE.

Cet apport est réalisé pour une valeur de deux mille huit cents euros par part sociale (2 800 €/part) soit un million quatre cent mille euros (1 400 000 €) pour la totalité des cinq cents (500) parts sociales apportées.

1-5 Evaluation de l'apport

La valorisation des parts sociales apportées à la société SASU FONCIERE BONNEAU a été évaluée selon la méthode de 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.

L'apport s'élève à un montant de 1 400 000 euros (Un million quatre cent mille euros).

L'étude a été réalisée sur la base des états financiers des exercices 2018 et 2019.

Pour la société, ce dernier a tenu compte :

Valorisation patrimoniale :

<u>Valeur patrimoniale (Montants en K€)</u>	Valeur
	1764
Moins-values de la clientèle	-72
Moins-values des immo, corporelles	-3
Correction du bilan N	0
Résultat de la méthode	1689
Capitaux Propres au 31/12/2019	1764
Plus values nettes 2020	3769
Atterrissage 2020	-2753
Valeur Patrimoniale	2780

La valeur totale de la société s'élève donc à un montant arrondi à 2 800 000 euros.

1-6 Répartition du capital et rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport réalisé par Monsieur Romain BONNEAU des parts sociales de la société SARL BW GROUPE, les statuts constitutifs de la société SASU FONCIERE BONNEAU prévoient l'attribution de 1 400 000 actions nouvelles de la société bénéficiaire.

Monsieur Romain BONNEAU, étant associé unique de la société SASU FONCIERE BONNEAU détiendra 100% de cette société.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de la société bénéficiaire s'élèvera donc 5 233 000 euros (Cinq millions deux cent trente-trois mille euros), divisé en 5 233 000 actions d'une valeur de 1 (un) euro, attribuées en totalité à l'apporteur.

2- DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2-1 Travaux effectués

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

La mission du commissaire aux apports n'est pas une mission d'audit ; la nature des diligences mises en œuvre est orientée vers un examen limité complété de contrôles particuliers.

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation des apports.

Nos travaux ont consisté, pour l'essentiel à :

- Recueillir auprès de l'entreprise les éléments de compréhension de l'opération aux plans économique, juridique, fiscal et financier ;
- Contrôler la réalité des apports.
Nous assurer que les valeurs d'apport correspondent à la traduction chiffrée des bases et méthodes d'évaluation décrites ;
- Analyser la valeur individuelle des éléments constitutifs de l'apport,



- S'assurer que la valeur réelle de l'apport pris dans son ensemble est au moins égale à la valeur de l'apport proposée dans les statuts constitutifs de la société SASU FONCIERE BONNEAU,

- Vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport.

L'évaluation affichant une valeur globale de 2 800 000 Euros est composée de la valorisation des parts sociales à hauteur de 2 800 000 Euros.

2-2 Sur la réalité de l'apport

Nous avons vérifié la cohérence du bilan et compte de résultat au 31 Décembre 2019 (Comptes annuels) obtenus de la société SARL BW GROUPE établis par le Cabinet LACEF représenté par son président, monsieur Laurent ABEHSERA.

Nous avons pris connaissance d'événements ayant eu lieu depuis la dernière clôture au sein de la SARL BW GROUPE et notamment en ce qui concerne l'évolution de son activité.

Nous avons vérifié la pleine propriété et la pleine jouissance des parts sociales apportées par Monsieur Romain BONNEAU.

2-3 Sur l'appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons vérifié la pertinence et la réalité de la méthode de valorisation qui a amené à la valorisation dudit apport.

Nous avons procédé aux diligences complémentaires que j'ai jugées nécessaires pour la réalisation de ma mission.

Nous avons obtenu des co-gérants de la société SARL BW GROUPE une confirmation des affirmations qui nous ont été faites au cours de notre mission et notamment, jusqu'à la date du présent rapport, qu'aucun fait ou événement connu n'est susceptible de remettre en cause la valeur de l'apport.

Les co-gérants de la société, compte tenu du caractère récent de l'épidémie de COVID-19 et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, n'ont pas été en mesure d'en apprécier l'impact chiffré éventuel, c'est-à-dire sur la valeur des biens composant l'actif social ; à la date du présent rapport, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui pourrait remettre en cause cette valeur.

Nous n'avons pas relevé d'autres éléments essentiels pouvant avoir une incidence sur la valeur.



Nos diligences n'ont pas révélé d'éléments susceptibles de minorer la valeur des apports.

2-4 Sur les avantages particuliers

Aucun avantage particulier n'est conféré aux apports.

3- CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur de l'apport retenue de 1 400 000 euros pour les 500 parts sociales de la société SARL BW GROUPE, n'est pas surévaluée, et en conséquence, que la valeur des apports est au moins égale au montant de la valeur nominale des actions à émettre par la société SASU FONCIERE BONNEAU en rémunération des apports de Monsieur Romain BONNEAU.

Fait à Paris, le 30 Octobre 2020

Hervé STROK
Le Commissaire aux Apports



CONTRAT D'APPORT DE DROITS SOCIAUX

FONCIERE BONNEAU

Entre

Monsieur Romain BONNEAU

En qualité d'Apporteur

Et

La société FONCIERE BONNEAU

En qualité de Société Bénéficiaire

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-LAZARE
Le 30/06 2021 Dossier 2021 00028855, référence 7564P61 2021 A 08699
Enregistrement : 0 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro

Le 1^{er} décembre 2020

RB

TRAITE D'APPORT EN NATURE DE TITRES

Le présent traité d'apports en nature (ci-après dénommé le « **Traité** ») est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Romain BONNEAU,
né le 8 novembre 1985,
demeurant au 14 rue Jean Mermoz 75008 Paris
de nationalité française

Ci-après dénommé l' « **Apporteur** »

ET :

La société FONCIERE BONNEAU
Société par actions simplifiée au capital de 3.833.000 euros
Siège social : 30 rue Cambacérès, 75008 Paris
RCS Paris sous le numéro 879 093 029
Représentée par M. Romain BONNEAU, en qualité de Président.

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

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

EST APPELE A CONCOURIR A L'ACTE :

BW GROUPE
SARL au capital de 1.570.000 euros
Siège social : 30 rue Cambacérès 75008 Paris
RCS Paris sous le numéro 812 884 948
Représentée par M. Julien WEISS en qualité de Gérant

Ci-après dénommée la « **Société Apportée** »

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

(A) Caractéristiques de l'Apporteur

L'Apporteur détient 500 actions sur 1.000 actions composant le capital social de la Société Apportée.

(B) Caractéristiques de la Société Bénéficiaire des Apports

La Société Bénéficiaire a été constituée par l'Apporteur sous la forme d'une société par actions simplifiée et immatriculée le 20 novembre 2019 au RCS de Paris sous le numéro 879 093 029.

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 de l'immobilier.
- La prise de participation 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 toute opération commerciale, financière ou industrielle, ainsi que tout transfert de propriété mobiliers ou immobiliers, qui directement favorisent la réalisation de son objet social ou s'y rapportent de manière directe ou indirecte.

Le capital social initial de la Société Bénéficiaire s'élève à 3.833.000 euros, divisé en 3.833.000 actions d'un euro de valeur nominale, toutes attribuées à M. Romain BONNEAU.

(C) Caractéristiques de la société BW GROUPE, dont les actions sont apportées :

La société BW GROUPE a été constituée par l'Apporteur et Monsieur Julien WEISS sous la forme d'une société à responsabilité limitée et immatriculée le 16 juillet 2015 au RCS de Paris sous le numéro 812 884 948.

Son exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

La Société a pour objet :

- La prise de participation dans toutes sociétés commerciales ou industrielles, notamment par voie de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance en participation ou autrement. L'assistance technique, la prestation de services en matière financière, juridique, comptable, de gestion et de stratégie commerciale, au bénéfice des sociétés filiales.
- L'assistance technique, la prestation de services en matière financière, juridique, comptable, de gestion et de stratégie commerciale,
- Et généralement toute opération financière, commerciale, industrielle, civile, mobilière et immobilière d'investissement.

Le capital social de la société BW GROUPE s'élève, à UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE DIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (1.570.400), divisé en 1.000 actions d'une valeur nominale de MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX EUROS ET QUARANTE CENTS (1.570,40) euros chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie et attribuée pour moitié à M. Romain BONNEAU.

(D) Liens entre les Parties

L'Apporteur est associé à 50% de la Société Apportée et associé unique de la Société Bénéficiaire.

L'Apporteur est également mandataire social de la Société Apportée et de la Société Bénéficiaire.

(E) Commissaire aux apports

Par décision du 9 octobre 2020, la Société Bénéficiaire a désigné Monsieur Hervé Strok, représentant la société CHS CONSEIL, 15 rue de Berne 75008, en tant que commissaire aux comptes inscrite auprès de la CRCC de Paris sous le numéro 4100052222, en qualité de commissaire aux apports en charge de l'évaluation des apports, objet des présentes (le « Commissaire aux Apports »).

CECI ETANT RAPPELE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. APPORT

Par les présentes, l'Apporteur apporte au Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté par ledit Bénéficiaire, les actions suivantes (ci-après « **l'Apport** ») :

Sociétés	Nombre total de titres	Nombre de titres apportés
BW GROUPE	1.000	500

L'ensemble des actions apportées par l'Apporteur au profit du Bénéficiaire sont désignées ci-après les « **Titres Apportés** ».

2. ORIGINE DE PROPRIETE

L'Apporteur est propriétaire des Titres Apportés, pour les avoir acquis par souscription au capital de la Société Apportée.

La Société Apportée a été constituée en juillet 2015 par apport des titres des sociétés suivantes :

- L'AGENCE DE PARIS,
- BOOK YOUR PARIS,
- BYP PARTNERS et
- FRANCE RENOVATION ET SERVICE.

Cet apport relève alors des dispositions de l'article 150-0B ter du code général des impôts.

3. INFORMATION DU CONJOINT

L'Apporteur est célibataire.

4. EVALUATION DE L'APPORT

L'Apport est évalué globalement à la valeur de UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1.400.000 €) pour l'ensemble des Titres Apportés, soit :

Sociétés	Nombre de titres apportés	Valeur totale	Valeur unitaire
BW GROUPE	500	1.400. 000 €	2.800 €

La valeur ainsi attribuée à l'Apport a été fixée d'un commun accord entre L'Apporteur et la Société Bénéficiaire, sur la base de l'évaluation de la Société Apportée à hauteur de 2.800.000 euros pour 100% du capital social. Cette évaluation a été réalisée par le cabinet LACEF sur laquelle s'est prononcé le Commissaire aux Apports attestant que la valorisation de l'Apport n'est pas surévaluée.

Un original du rapport du Commissaire aux Apport demeurera annexé au présent Traité.

5. REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération de l'Apport ci-dessus désigné et évalué à un montant global d'**UN MILLION QUATRE CENT MILLE euros (1.400.000€)**, il sera attribué, à l'Apporteur UN MILLION QUATRE CENT MILLE (1.400.000) actions nouvelles de la Société Bénéficiaire.

Les 1.400.000 actions de la Société Bénéficiaire attribuées à l'Apporteur en rémunération de leur Apport sont immédiatement négociables, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de la société Bénéficiaire s'élèvera donc à **CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE TROIS MILLE euros**, divisé en 5.233.000 actions d'une valeur de 1 euro, attribuées en totalité à l'Apporteur.

6. CONDITIONS SUSPENSIVES – AGREMENT

La réalisation définitive de l'Apport est subordonnée à la procédure d'agrément par l'Assemblée Générale des associés de la Société Apportée conformément à l'article 11 de ses statuts. Cet agrément a été obtenu par une décision unanime des associés de la Société Apportée en date de ce jour.

7. DECLARATIONS

L'Apporteur déclare, qu'il n'a jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaires, et que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure de confiscation.

Il est certifié, en outre, que les Titres Apportés n'ont pas fait l'objet d'un transfert en garantie, ne sont gagés en aucune manière au profit des tiers et que l'Apporteur en a la libre disposition.

La Société Bénéficiaire déclare et garantit quant à elle :

- Qu'elle est une société régulièrement constituée selon le droit français ;
- Que les actions nouvellement émises par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'Apport seront valablement émises et entièrement libérées et donneront droit au paiement de tout dividende décidé ou mis en paiement postérieurement à leur émission.

8. OBLIGATIONS DES PARTIES

L'Apporteur s'oblige à prêter tous concours utiles et à accomplir toutes formalités nécessaires pour la transmission régulière de la pleine propriété des Titres Apportés, au profit de la Société Bénéficiaire, dès la réalisation définitive de l'Apport.

De son côté, la Société Bénéficiaire s'engage à supporter l'ensemble des frais et droits des présentes, ceux de leur régularisation, ainsi que ceux afférents à la transmission, à son profit, de la pleine propriété des Titres Apportés.

9. DECLARATIONS FISCALES

Droits d'enregistrement :

Au regard des droits d'enregistrement, il est précisé que le présent Apport est soumis au régime de droit commun des apports. La formalité d'enregistrement sera requise, conformément aux dispositions de l'article 810 1° du Code général des impôts, à titre gratuit, à l'exclusion de toutes autres charges, droits ou impôts de toute nature, intégralement supportés par la Société Bénéficiaire.

Plus-values :

S'agissant d'échange de titres réalisés par une personne physique à une société soumise à l'impôt sur les sociétés qu'il contrôle, les plus-values sur les Titres Apportés font l'objet d'un report d'imposition automatique en application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

A toute fin utile, il est rappelé que s'agissant des plus-values d'apport placées sous le mécanisme de report d'imposition du 150-0 B ter du Code général des impôts, il appartient au contribuable de déclarer cette plus-value sur la déclaration n° 2074-I annexée à la déclaration n° 2074 souscrite au titre de l'année au cours de laquelle l'apport est intervenu. Le contribuable doit également reporter le montant de la plus-value bénéficiant du report d'imposition sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042.

La Société Bénéficiaire devra, en cas de survenance d'un des événements mentionnés à la première phrase du 2° du I de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, mentionner sur une attestation annexée à sa déclaration de résultat de l'année de survenance de l'événement, la nature et la date de l'événement ayant affecté les titres qui lui ont été apportés, le nombre de titres affectés par cet événement ainsi que leur prix de cession à la date de cet événement et, le cas échéant, l'engagement de remployer au moins 60 % du produit de la cession des titres concernés dans les conditions prévues au 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI. Lorsqu'elle satisfait à cet engagement de emploi, elle doit en outre mentionner le montant du produit de cession réinvesti, la nature et la date du réinvestissement et, le cas échéant, la dénomination, la catégorie et la forme ainsi que l'adresse du siège de la société, du fonds ou de l'organisme bénéficiaire du réinvestissement.

10. DISPOSITIONS DIVERSES

10.1. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection aux adresses indiquées en tête des présentes.

10.2. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des Titres Apportés.

10.3. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour le cas de contestation pouvant s'élever au sujet du présent apport, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège social de la société Bénéficiaire.

10.4. FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge du Bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

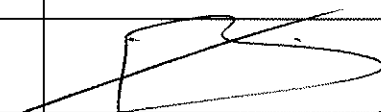

10.5. FORMALITES

Les parties donnent tous pouvoirs à la société FORMALSUP afin d'effectuer toute publication ou toute formalité relative aux présentes.

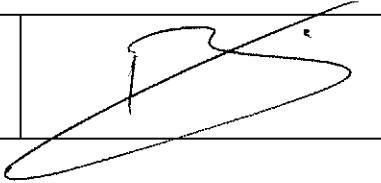
*

Fait en cinq exemplaires,

A PARIS, le 1^{er} décembre 2020

	Signature	Paraphe
Monsieur Romain BONNEAU		RB
FONCIERE BONNEAU Représentée par Romain BONNEAU		RB

BW GROUPE
Représentée par Romain BONNEAU



RB

RB

PROCES VERBAL DE DECISION DE L'ASSOCIE UNIQUE

Le 1^{er} décembre 2020,

Monsieur Romain Bonneau, associé unique de la SAS FONCIERE BONNEAU,

Après avoir donné lecture du traité d'apport par lequel il apporte l'intégralité des parts sociales qu'il détient dans le capital social de la Société BW GROUPE, dont il est également associé ;

Adopte les présentes décisions relatives à :

- Constatation des apports,
- L'augmentation du capital,
- La modification des statuts,
- Le pouvoir et les formalités donnés.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-LAZARE
Le 24/06 2021 Dossier 2021 00027437, référence 7564P61 2021 A 08394
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro

PREMIERE DECISION – Constatation de l'apport

L'Associé unique, ayant pris connaissance du traité d'apport par lequel il apporte 500 parts qu'il détient dans le capital social de la Société BW GROUPE à la Société, lesquelles sont évaluées à la somme de 1.400.000 euros,

Constate que l'apport est définitivement réalisé.

DEUXIEME DECISION – Augmentation de capital

En conséquence de la décision qui précède, l'Associé unique constate que le capital de la Société est augmenté du montant de la valeur de l'apport, soit de 1.400.000 euros.

Le capital social de la Société est ainsi porté de la somme de 3.833.000 à la somme de 5.233.000 euros.

TROISIEME DECISION – Modification des statuts

L'associé unique décide ensuite de modifier les articles 6 et 7 des statuts de la Société de la manière suivante :

A l'article 6 des statuts, il est inséré le paragraphe suivant :

« Par acte en date du 1er décembre 2020, Monsieur Romain Bonneau, ci-dessus désigné, fait apport à la Société de cinq cents (500) parts de la société BW GROUPE (RCS 812 884 948) valorisées à 1.400.000 euros. En rémunération de cet apport, il a été attribué à Monsieur Romain Bonneau 1.400.000 actions de la Société. »

L'article 7 des statuts sera rédigé comme suit :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de cinq millions deux cent trente-trois mille (5.233.000) euros et est divisé en cinq million deux cent trente-trois milles (5.233.000) actions, d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie. »

QUATRIEME DECISION - Formalités et pouvoirs

Tous pouvoirs sont d'ores et déjà donnés au gérant, au porteur d'une copie des présentes et à la société FORMALSUP, avec faculté de délégation, afin de procéder à l'ensemble des formalités prévues par la loi.

*

De tout ceci, il a été dressé le présent procès-verbal signé par le Président.

A PARIS, le 1^{er} décembre 2020


Monsieur Romain BONNEAU

FONCIERE BONNEAU

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 5.233.000 euros
Siège social : 14 rue Jean Mermoz, 75008 PARIS

STATUTS

MIS A JOUR AU 1ER DECEMBRE 2020

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

Le 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.

Par acte en date du 1er décembre 2020, Monsieur Romain Bonneau, ci-dessus désigné, fait apport à la Société de cinq cents (500) parts de la société BW GROUPE (RCS 812 884 948) valorisées à 1.400.000 euros. En rémunération de cet apport, il a été attribué à Monsieur Romain Bonneau 1.400.000 actions de la Société

ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de cinq millions deux cent trente-trois mille (5.233.000) euros et est divisé en cinq million deux cent trente-trois mille (5.233.000) 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,

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.

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.

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 : CESSIION 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.

RB

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.

RB

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.

RB

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;

RB

- 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.

PB

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.

TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES

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



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.

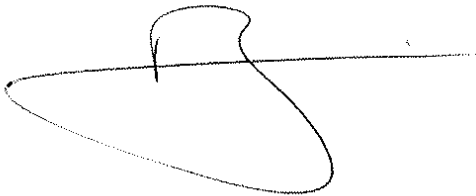
ARTICLE 28 : FRAIS DE CONSTITUTION

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.

CERTIFIE CONFORME

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a horizontal line extending to the right.

PS