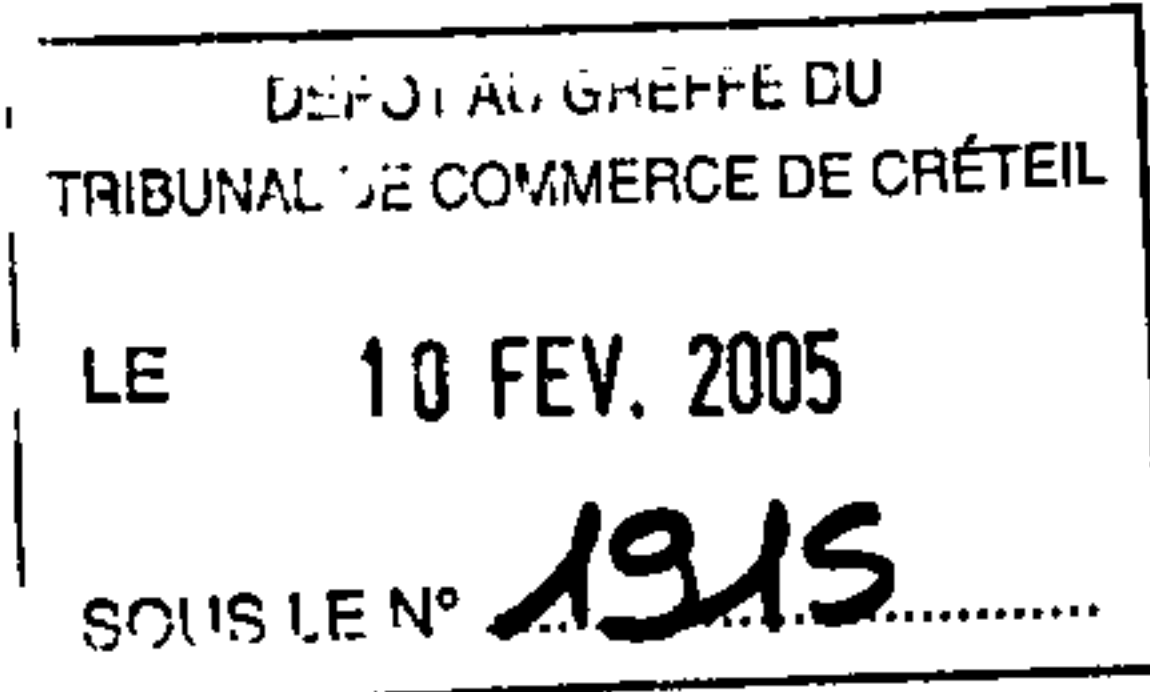


Site & Cité
SARL au capital de 15.000 €
Siège social : 88 bd de la libération
94300 VINCENNES

STATUTS



LES SOUSSIGNES :

- **Mademoiselle Mylène REFFUVEILLE**, née le 28/04/1965 à CAEN (14) de nationalité française, demeurant 88 ~~bd~~ de la libération 94300 Vincennes, célibataire.

- **GROUPE REALITES, SAS** au capital social de 291.300 € immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 451 251 623 dont le siège social est à Nantes, 45 bd des Américains et dirigée par Yoann JOUBERT

Ont décidé de constituer une société à responsabilité limitée et ont adopté les statuts établis ci-après :

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une société à responsabilité limitée. Elle est régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière,

et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la société est : **Site & Cité**

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société à responsabilité limitée" ou des initiales "S.A.R.L." et de l'énonciation du montant du capital social ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 88 bd de la libération - 94300 VINCENNES

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision de la gérance sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, et partout ailleurs en France en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

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

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est affecté à la présente société des apports
- en numéraire, savoir :

- Par Mylène REFUVEILLE	5.000 €
- Par GROUPE REALITES	10.000 €

Soit au total la somme de : 15.000 €

Les associés déclarent et reconnaissent que la somme en numéraire a été versée intégralement au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation, le 14 janvier 2005 à la banque du Crédit Maritime sise à CARQUEFOU (44470), 3 rue du Tertre, ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par ladite banque.

Le retrait de cette somme sera accompli par la gérance sur présentation du certificat du greffier constatant la réalisation de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à 15.000 €

Il est divisé en 1.500 parts sociales de 10 € chacune.

Toute modification du capital social sera décidée et réalisée dans les conditions et avec les conséquences prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont attribuées comme suit :

- Mylène REFUVEILLE	500	parts
- GROUPE REALITES	1000	parts

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social 1.500 parts

ARTICLE 9 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne droit, dans l'actif social et les bénéfices, à une fraction égale et proportionnelle au nombre de parts créées, et ce, quelle que soient l'époque de cette création et le régime fiscal éventuellement propre à certaines d'entre elles. Elle donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

Sauf exceptions légales, les associés ne sont responsables que jusqu'à concurrence du montant des parts, qu'ils possèdent. Au-delà, tout appel de fonds est interdit.

Ils peuvent exercer le droit de communication permanent ou temporaire qui leur est accordé par les textes en vigueur.

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières dans quelques mains qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit l'adhésion aux statuts de la société et aux décisions régulièrement prises.

Les représentants héritiers, ayants cause ou créanciers de l'un des associés même s'ils comprennent des mineurs ou des incapables ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, papiers et valeurs de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer, en aucune manière, dans les actes de son administration.

ARTICLE 10 - CESSION DE PARTS ENTRE VIFS

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte notarié ou sous seing privé. Elles sont opposables à la société soit dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification par ministère d'huissier ou acceptation dans un acte authentique), soit par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Elles ne seront opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de l'une ou l'autre de ces formalités et, en outre, le dépôt de deux expéditions de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte de cession sous seing privé, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Les parts sociales ne peuvent être cédés, à titre onéreux ou gratuit qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales quelle que soit la qualité du cessionnaire (tiers, associé, conjoint, ascendant, héritier, ayant droit).

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux considéré par elle comme seule propriétaire. A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner en justice, un mandataire chargé de représenter tous les indivisaires.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIE

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les conditions de retrait de ces sommes et leur rémunération sont fixées d'un commun accord entre la gérance et l'associé intéressé, soit par décision collective des associés.

En tout état de cause, les conventions des avances en comptes à associés sont soumises à la procédure de contrôle des conventions prévues à l'article L223-19 du Code de commerce.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

ARTICLE 13 - DECES OU INCAPACITE D'UN ASSOCIE

La société n'est pas dissoute par le décès, l'interdiction, la faillite ou la déconfiture d'un associé.

En cas de décès, elle continue, selon le cas, soit entre les associés survivants et les héritiers ou ayant droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant, sous réserve de l'agrément des intéressés dans les conditions prévues à l'article 10 des présents statuts.

ARTICLE 14 – DESIGNATION DE LA GERANCE

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, personnes physiques, avec ou sans limitation de durée de leur mandat, désignés par les associés à la majorité de plus de la moitié des parts.

Le ou les premiers gérants seront nommés par décision des associés aussitôt après la signature des présents statuts.

ARTICLE 15 – POUVOIRS DE LA GERANCE – REMUNERATION – CESSATION DES FONCTIONS

Dans les rapports avec les tiers, les pouvoirs du ou des gérants sont les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

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

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement, de voyage, et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Le ou les gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts.

Ils peuvent démissionner de leurs fonctions, en prévenant les associés par lettre recommandée individuelle.

La cessation des fonctions du ou des gérants n'entraîne pas dissolution de la société.

ARTICLE 16 – CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET LA GERANCE OU UN ASSOCIE

Le gérant, ou s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée ou joint aux documents communiqués aux associés en cas de consultation écrite, un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et l'un de ses gérants ou associés. L'assemblée statue sur ce rapport. Le gérant ou l'associé intéressé ne peut prendre part au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Toutefois, s'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions conclues par un gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciable à la société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants ou associés, autres que les personnes morales ainsi qu'aux représentants légaux des personnes morales associées, 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 leurs engagements envers les tiers, cette interdiction s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes visées ci-dessus, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES

En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, en Assemblée ou par consultation écrite des associés.

Les décisions collectives peuvent également résulter du consentement de tous les associés constaté dans un acte.

Toutefois, la réunion d'une Assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation annuelle des comptes ou sur demande d'un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales.

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions et avec les effets fixés par les lois et règlements en vigueur.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

ARTICLE 18 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être désignés dans les conditions prévues par l'article L.223-35 du code de commerce.

Ils sont nommés pour une durée de 6 exercices et exercent leurs fonctions dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée de 12 mois, qui commence le 1^{er} mai et finit le 30 avril.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 30 avril 2006.

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), l'inventaire, le rapport de gestion et les rapports spéciaux de la gérance ainsi que, le cas échéant, les rapports du commissaire aux comptes sont établis conformément aux lois et règlements en vigueur et sont soumis à l'approbation des associés dans les conditions prévues par ces lois et règlements.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

L'Assemblée Générale répartit le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux ; elle en décide les modalités de mise en paiement.

L'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'Assemblée Générale peut également décider d'affecter les sommes distribuables aux réserves et au report à nouveau, en totalité ou en partie.

Aucune distribution ne peut être faite lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

ARTICLE 21 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, la gérance doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, consulter les associés afin de décider, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum dans les sociétés à responsabilité limitée et, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si dans ce délai les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'Assemblée Générale doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société. Il en est de même si l'Assemblée n'a pu délibérer valablement.

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

ARTICLE 22 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

A l'expiration du terme statutaire de la durée de la société et en cas de dissolution pour quelque cause que ce soit, la société entre en liquidation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le ou les Gérants doivent provoquer une décision collective extraordinaire des associés afin de décider si la Société doit être prorogée ou non.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution. Sa dénomination doit alors être suivie des mots « Société en liquidation ». Le ou les liquidateurs sont nommés par la décision qui prononce la dissolution.

La liquidation de la société est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de son ouverture, mais il est également prévu ce qui suit :

La liquidation est faite par le ou les gérants alors en fonction à moins qu'une décision collective ne désigne un autre liquidateur.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable et acquitter le passif. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Après remboursement du montant des parts sociales, le boni de liquidation est réparti entre les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

En cas de réunion de toutes les parts en une seule main, la dissolution pouvant le cas échéant en résulter, entraîne la transmission universelle du patrimoine, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Le tout sauf décision contraire de la collectivité des associés.

ARTICLE 23 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La transformation de la société en une société commerciale d'une autre forme ou en société civile peut être décidée par les associés statuant aux conditions de majorité et selon les modalités requises par la loi.

ARTICLE 24 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations relatives aux affaires sociales susceptibles de surgir pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 25 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

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

Le gérant est tenu de requérir cette immatriculation et de remplir à cet effet toutes les formalités nécessaires.

En outre, pour faire publier la constitution de la présente société conformément à la loi, tous pouvoirs sont donnés à un associé ou au porteur d'une copie des présents statuts comme de toutes autres pièces qui pourraient être exigées.

Il a été accompli des actes pour le compte de la société en formation avant la signature des présents statuts (état n°1).

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

Monsieur LAZAAR a mandat à l'effet de prendre pour le compte de la société, en attendant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les engagements qui sont décrits et dont les modalités sont précisées dans un second état annexé aux présentes (état n 2).

L'immatriculation de la société emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

ARTICLE 26 - FRAIS

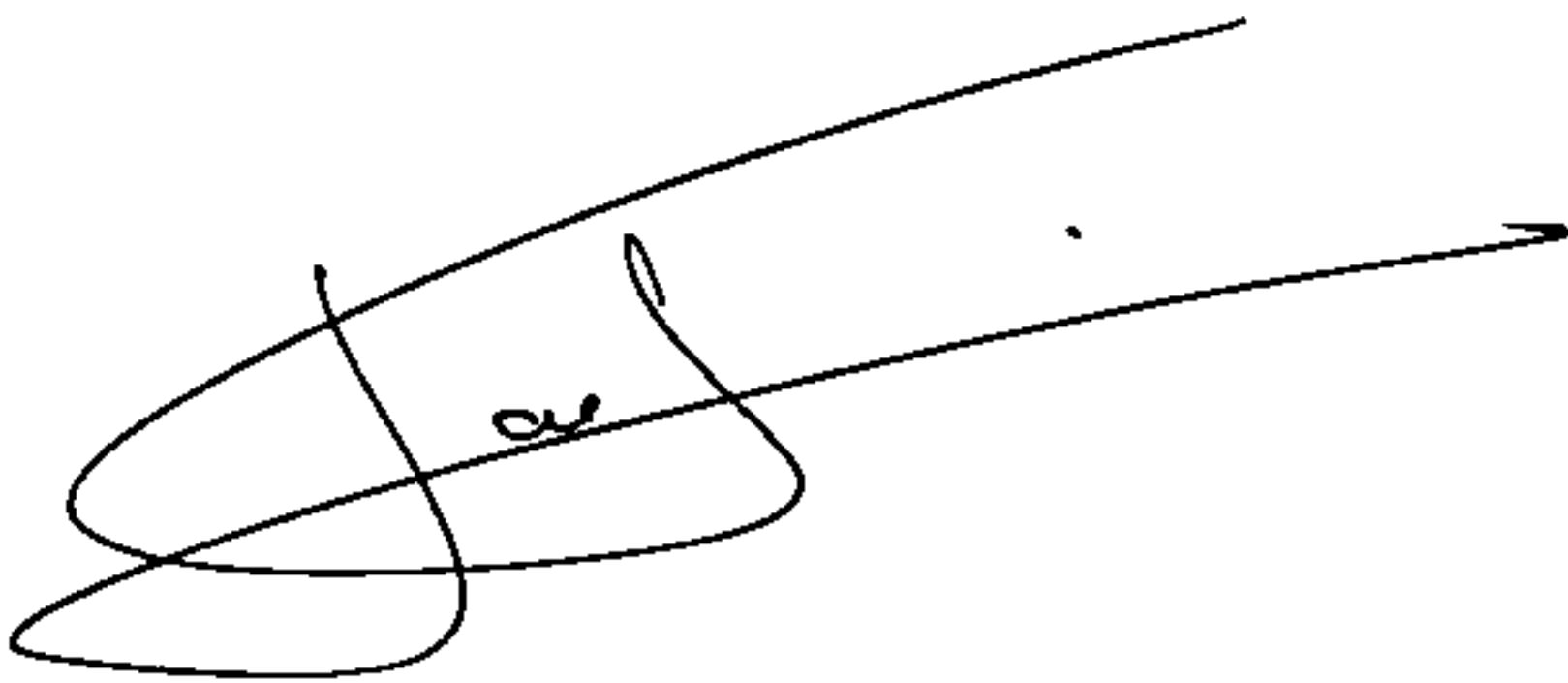
Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites incombent conjointement et solidairement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la société, qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

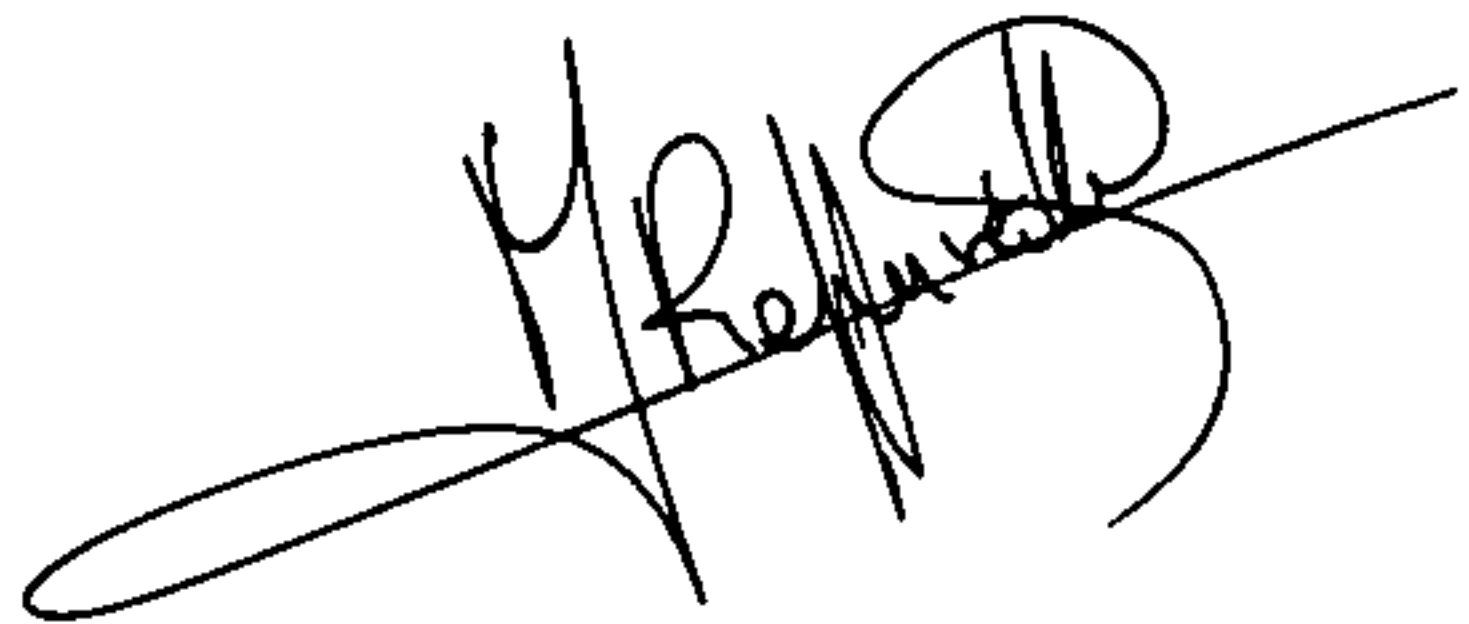
Fait à Vincennes

Le 18.01.2005

GROUPE REALITES
Yoann JOUBERT

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Mylène REFUVEILLE

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'M' and 'R' with a long horizontal stroke at the bottom.

Site & Cité
SARL au capital de 15.000 €
Siège social : 88 bd de la libération
94300 VINCENNES

ETAT N° 1

- Dépôt de 15.000 € représentatif du capital social, le 14 janvier 2005 à la banque du CREDIT MARITIME,
- Conclusion d'une convention de mise à disposition des locaux chez Madame REFUVEILLE à titre gratuit avec une participation aux charges au prorata de la surface occupée.

Fait à Vincennes
Le 18.01.2005

The block contains two handwritten signatures. The top signature is a large, stylized cursive mark that appears to be 'cer'. The bottom signature is more complex, featuring the name 'Refuveille' written in a cursive script, with additional markings and a large loop to the right.

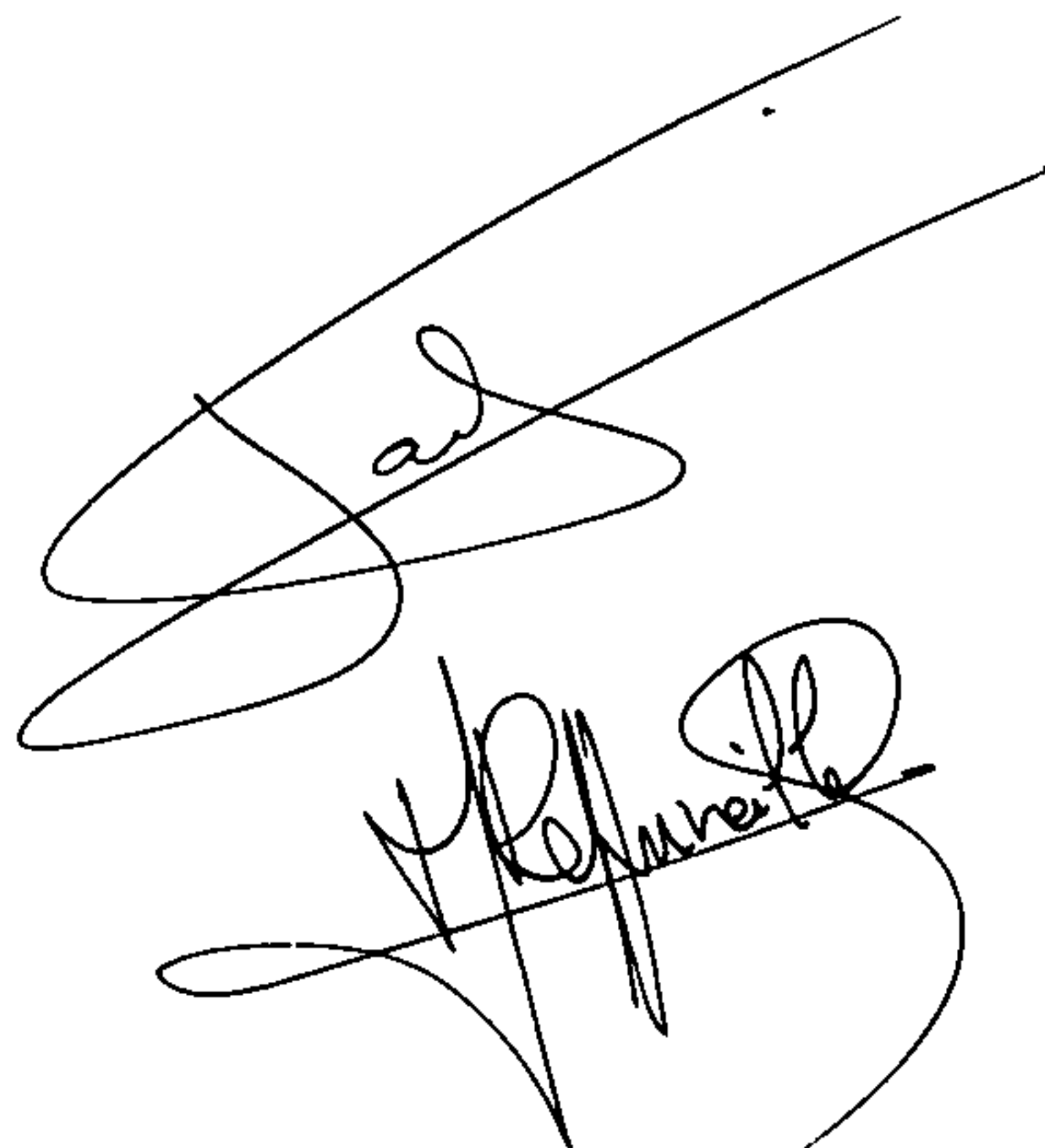
Site & Cité
SARL au capital de 15.000 €
Siège social : 88 bd de la libération
94300 VINCENNES

ETAT N° 2

Monsieur Yoann JOUBERT et Madame REFUVEILLE ont mandat de prendre pour le compte de la société les engagements suivants :

- Payer l'ensemble des frais nécessaires à la constitution de la société.
- Négociation et promesse d'intention verbale d'acheter un appartement de 109 m2 à 440.000 € situé à Paris 10^{ème}, rue du Faubourg St Martin.

Fait à Vincennes
Le 18.01.2005

The block contains two handwritten signatures. The top signature is a large, stylized cursive signature, likely belonging to Yoann Joubert. The bottom signature is a smaller, more legible cursive signature, likely belonging to Madame Refuveille. Both signatures are written in black ink.

Site & Cité
SARL au capital de 15.000 €
Siège social : 88 bd de la libération
94300 VINCENNES

LES SOUSSIGNES :

- **Mademoiselle Mylène REFFUVEILLE**, née le 28/04/1965 à CAEN (14) de nationalité française, demeurant 88 *bd* de la libération 94300 Vincennes, célibataire.

- **GROUPE REALITES, SAS** au capital social de 291.300 € immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 451 251 623 dont le siège social est à Nantes, 45 bd des Américains et dirigée par Yoann JOUBERT

se sont réunis à l'issue de la signature des statuts de la Société Site & Cité, pour désigner d'un commun accord le premier Gérant de la Société, conformément aux dispositions de l'article 14 des statuts.

A cet effet, ils ont convenu ce qui suit :

PREMIERE RESOLUTION
Nomination du gérant

Les soussignés nomment en qualité de Co-Gérants de la Société Site & Cité:

- Monsieur Yoann JOUBERT, né le 20/01/1975 à DINAN (22100) demeurant 7 rue Kuhlmann Square Valentin 44100 NANTES

- Madame Mylène REFFUVEILLE, née le 28/04/1965 à CAEN (14), demeurant 88 *bd* de la libération 94300 Vincennes

Qui déclarent accepter leurs fonctions et n'être frappés d'aucune interdiction ou incapacité, ni d'exercer aucune fonction susceptible de les empêcher d'exercer leur mandat.

Les gérants exerceront leurs fonctions dans le cadre des dispositions légales et réglementaires et dans les conditions prévues aux articles 15 et 16 des statuts.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

YJ HK

DEUXIEME RESOLUTION
Rémunération du gérant

Il n'est pas prévu à ce jour de rémunérer les co-gérants.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

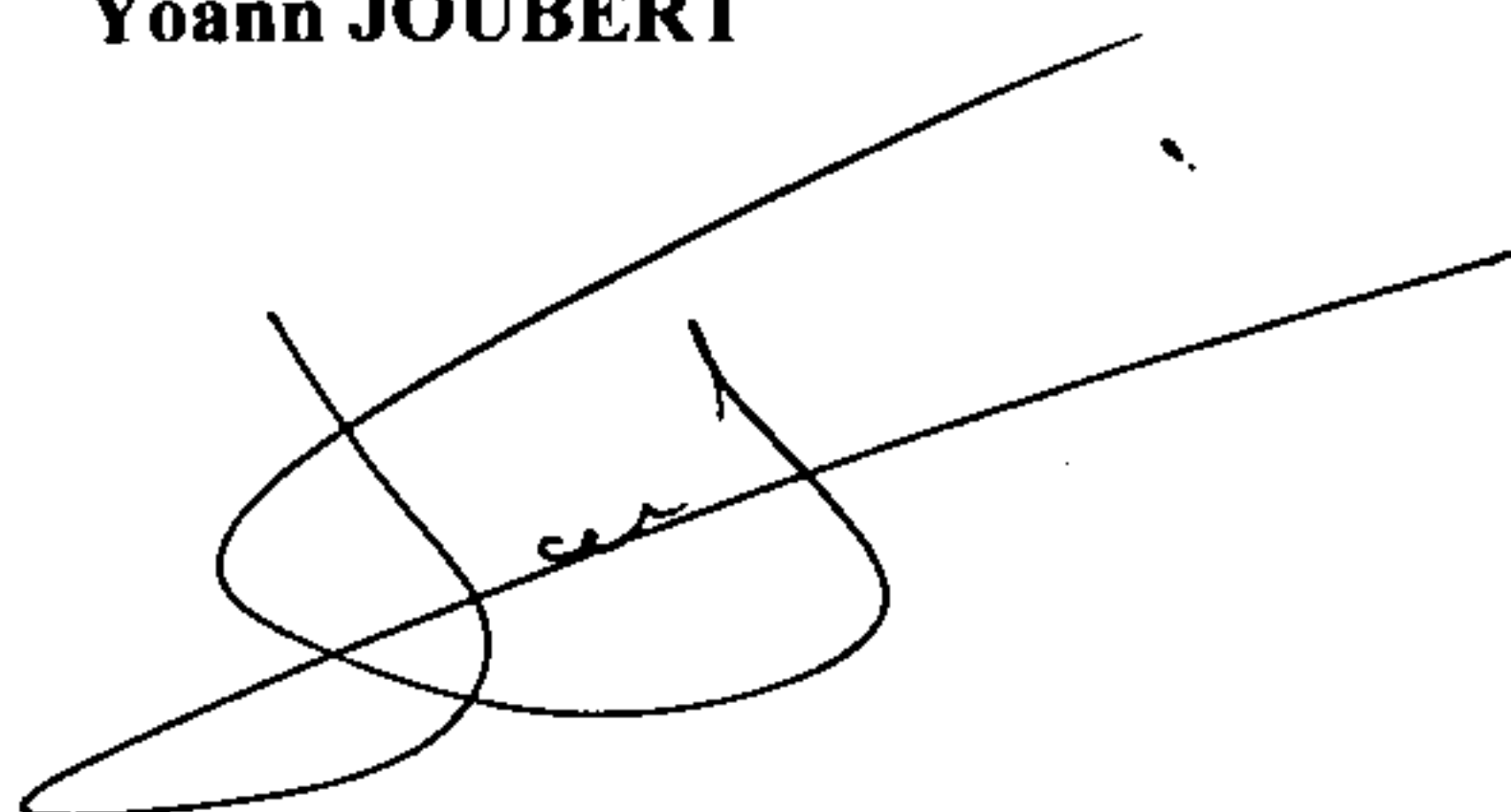
TROISIEME RESOLUTION
Pouvoirs

Les soussignés donnent tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes formalités de publicité.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Fait à Vincennes
Le 18.01.2005

GROUPE REALITES
Yoann JOUBERT



Mylène REFUVEILLE

