

# **2 SKE PROPERTY GROUP**

**Société par Actions Simplifiée à associé unique  
Au capital de 500 euros**

**Divisé en 100 actions de 5 Euros**

**Siège social :**

**56 bis, rue du 19 janvier – 92380 GARCHES**

**STATUTS**

01

**LE SOUSSIGNE :**

**La SASU 2 SKE REAL ESTATE INVESTMENT** au capital de 500 euros (immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 978 445 211) dont le siège social est sis 56 bis, rue du 19 janvier – 92380 GARCHES

**Représentée par Monsieur Steve MERLIOT, Président**

***A ETABLI, AINSI QU'IL SUI, LES STATUTS DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE QU'IL A DECIDE DE CREER.***



## **TITRE I**

### **FORME - DENOMINATION - SIEGE OBJET - DUREE**

#### **Article 1 - FORME**

Il est formé entre les soussignés, une Société par Actions Simplifiée, qui existera entre les propriétaires des actions créées ci-après, celles qui le seraient ultérieurement, leurs cessionnaires et ceux qui pourront le devenir ultérieurement.

Cette Société est régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

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

#### **Article 2 - DENOMINATION**

La dénomination de la société est :

**2 SKE PROPERTY GROUP**

Sur tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S." et de l'énonciation du capital social.

Le nom commercial de la société est :

**2 SKE PROPERTY GROUP**

#### **Article 3 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé :

**56 bis, rue du 19 janvier – 92380 GARCHES**

Il peut être transféré en tous lieux par décision de l'associé unique ou en cas de pluralité d'associés par décision collective des associés.

Si la société vient à comporter plusieurs associés, le transfert du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe est décidé par le Président. Dans tous les autres cas, le transfert du siège social résulte d'une décision ordinaire des associés.

#### **Article 4 - OBJET**

La société a pour objet, directement ou indirectement, en tous pays :

- Toute activité de marchand de biens, c'est-à-dire l'achat d'immeubles ou de terrains en vue de leur revente ; ainsi que toute activité de promotion immobilière, au sens des articles 1831-1 et suivants du Code civil, ainsi que toute opération de maîtrise d'œuvre et de construction-vente et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement ;
- Toute activité d'acquisition, l'administration et la gestion de tous biens et immeubles par bail, location ou toute autre forme, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement ;
- Toute activité d'agence immobilière, la négociation, l'achat, la vente, la gestion, la location de tout bien ou droit immobilier, ainsi que l'acquisition, la vente ou la location-gestion d'entreprises immobilières ;
- Toute activité de prestations de conseil et accompagnement et d'audit auprès des particuliers, des entreprises, des collectivités et autres organismes publics ou privé se rattachant à l'objet social ;
- Toutes opérations industrielles, commerciales, ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement, à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes, la participation de la société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social, et ce, par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique ce compris, toute prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou groupements créés ou à créer sous quelque forme que ce soit tant en France qu'à l'étranger afin de faciliter la réalisation de l'objet social.

#### **Article 5 - DUREE**

La société, sauf prorogation ou dissolution anticipée, a une durée de 99 ans à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

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

## **TITRE II**

### **APPORTS - CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

#### **Article 6 – FORMATION DU CAPITAL**

Toutes les actions d'origine formant le capital initial représentent des apports de numéraire et sont intégralement libérées ainsi qu'il résulte du certificat du CIC EST, dépositaire des fonds établi le 2 août 2023.

## Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CINQ CENT EUROS (500 €), divisé en CENT (100) actions de CINQ EUROS (5 €) de même catégorie, libérées en intégralité et attribuées en intégralité par l'associé unique la **SASU 2 SKE REAL ESTATE INVESTMENT** au capital de 500 euros (immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 978 445 211) dont le siège social est sis 56 bis, rue du 19 janvier – 92380 GARCHES.

## Article 8 - AVANTAGES PARTICULIERS

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier au profit de personnes associées ou non.

## Article 9 - MODIFICATIONS DU CAPITAL

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

## Article 10 – LIBERATION DES ACTIONS

Toutes les actions d'origine formant le capital initial et représentant des apports en numéraire doivent être obligatoirement libérées de la moitié de leur valeur nominale lors de leur souscription.

Les actions souscrites lors d'une augmentation de capital en numéraire doivent être obligatoirement libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur décision du Président dans le délai de cinq ans, soit à compter du jour de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit, en cas d'augmentation de capital, à compter du jour où celle-ci est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du souscripteur par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement. Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

## Article 11 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles sont inscrites en compte conformément à la réglementation en vigueur et aux usages applicables.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

## Article 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

L'associé unique ou les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence du montant de leurs apports.

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

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

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, le ou les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

En cas de démembrement de propriété d'une action, l'usufruitier exerce le droit de vote attaché à cette action, sans préjudice du droit du nu-propiétaire de participer aux décisions collectives. A cet effet, le nu-propiétaire sera convoqué et pourra assister aux assemblées et disposera du droit d'information prévu en cas de consultation écrite.

### TITRE III

#### TRANSMISSION DES ACTIONS - EXCLUSION D'ASSOCIÉS

## Article 13 - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX CESSIONS D'ACTIONS

### Définitions

Dans le cadre des présents statuts, les soussignés sont convenus des définitions ci-après :

a) **cession** : signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propiété ou de l'usufruit des valeurs mobilières émises par la Société, à savoir : cession, transmission, échange, apport en société, fusion et opération assimilée, cession judiciaire, constitution de trusts, nantissement, liquidation, transmission universelle de patrimoine.

b) **action** ou **valeur mobilière** : signifie les valeurs mobilières émises par la Société donnant accès de façon immédiate ou différée et de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'un droit au capital et/ou d'un droit de vote de la Société, ainsi que les bons et droits de souscription et d'attribution attachés à ces valeurs mobilières.

### Modalités de transmission des actions

La transmission des actions émises par la Société s'opère à l'égard des tiers et de la Société par un virement de compte à compte sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres et sur les comptes individuels des associés.

La transmission d'actions ayant sa cause dans le décès d'un associé est soumise à l'agrément de la société. Toutefois, cet agrément n'est pas requis si l'héritier, l'ayant-droit ou le conjoint a déjà la qualité d'associé.

L'agrément est donné à la majorité simple des associés survivants, l'héritier, l'ayant-droit ou le conjoint ne prenant pas part au vote et les actions de l'associé décédé n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité requise.

Tant que subsiste une indivision successorale, les actions qui en dépendent ne sont pas prises en compte pour les décisions collectives sauf si un indivisaire au moins a la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision.

Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant-droit notifie à la société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités. Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois de la réception de cette notification, l'agrément est réputé acquis.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global ; de convention essentielle entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, demander au juge des référés du lieu de l'ouverture de la succession de mettre les indivisaires en demeure, sous astreinte, de procéder au partage.

Dans tous les cas de refus d'agrément, les associés ou la société doivent acquérir ou faire acquérir les actions de l'héritier ou ayant-droit non agréé ; il est fait application des dispositions ci-dessus prévues dans l'hypothèse d'un refus d'agrément en cas de cession. Si aucune des solutions prévues par ces dispositions n'intervient dans les délais impartis, l'agrément est réputé acquis.

#### Cession entre associés

Si la société vient à comporter deux ou plusieurs associés, les cessions d'actions consenties entre associés ne sont soumises à agrément dans les conditions ci-dessous mentionnées à l'article 14.

#### **Article 14 - AGREMENT**

Si la société vient à comporter deux ou plusieurs associés, les dispositions ci-après relatives à l'agrément des cessions d'actions s'appliqueront de plein droit :

1. Les actions ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote ; les actions du cédant n'étant pas prises en compte pour le calcul de cette majorité.

2. La demande d'agrément doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président de la Société et indiquant le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de la cession, l'identification complète de l'acquéreur. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

3. Le Président dispose d'un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande d'agrément pour faire connaître au cédant la décision de la collectivité des associés. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

4. Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

5. En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions doit être réalisé au plus tard dans les 90 jours de la décision d'agrément : à défaut de réalisation du transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

6. En cas de refus d'agrément, la Société est tenue dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les actions de l'associé cédant par un ou plusieurs tiers agréés selon la procédure ci-dessus prévue.

Si le rachat des actions n'est pas réalisé du fait de la Société dans ce délai d'un mois, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

En cas d'acquisition des actions par la Société, celle-ci est tenue dans un délai de six (6) mois à compter de l'acquisition de les céder ou de les annuler.

Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la Société est déterminé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord, le prix sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code Civil.

### **Article 15 – MODIFICATIONS DANS LE CONTROLE D'UN ASSOCIE**

Si la société vient à comporter deux ou plusieurs associés, les dispositions ci-après relatives à la modification dans le contrôle d'un associé s'appliqueront de plein droit :

1. En cas de modification au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce du contrôle d'un associé, celui-ci doit en informer la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président dans un délai de 15 jours du changement de contrôle. Cette notification doit préciser notamment la date du changement de contrôle, l'identité ou la désignation complète de la ou des personnes bénéficiaires ainsi que la quotité du capital et des droits de vote acquis par elles.

Si cette procédure n'est pas respectée, l'associé dont le contrôle est modifié pourra être exclu de la société dans les conditions prévues à l'article 18.

2. Dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la notification du changement de contrôle, la société peut mettre en œuvre la procédure d'exclusion et de suspension des droits non pécuniaires de l'associé dont le contrôle a été modifié, telle que prévue à l'article 18. Si la société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

3. Les dispositions ci-dessus s'appliquent à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

### **Article 16 - NULLITE DES CESSIONS D' ACTIONS**

Toutes les cessions d'actions, à l'exception de celles consenties par l'associé unique ou par les associés, effectuées en violation des dispositions de l'article 14 des présents statuts sont nulles.

Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

### **Article 17 - DESACCORD PERSISTANT ENTRE ASSOCIES**

En cas de mésentente entre un ou plusieurs associés entraînant une paralysie du fonctionnement de la société empêchant les associés de tenir les Assemblées Générales et/ou de prendre les décisions nécessaires à la bonne marche de l'activité, les associés concernés par le désaccord s'engagent irrévocablement, préalablement à l'introduction d'une action en justice, soit à vendre leurs droits sociaux à l'associé ou aux associés restant, soit à acquérir les parts de l'associé sortant.

Dans ce cas, dès la survenance de la mésentente, l'associé le plus diligent adressera à son adversaire, un courrier recommandé avec demande d'avis de réception aux termes duquel il indiquera qu'il se considère en désaccord avec le destinataire du courrier, exposera les faits qui caractérisent la paralysie du fonctionnement de la société, et lui proposera soit de racheter ses titres soit de lui céder les droits sociaux lui appartenant, la date de première présentation de ce courrier marquant ainsi le point de départ de la procédure de mésentente.

En cas d'envoi simultané, priorité est donnée à l'associé dont l'entrée dans le capital est la moins récente.

Le destinataire du courrier devra faire connaître sa position dans la même forme, dans un délai maximum de 15 jours calendaires à compter de la date de première présentation du courrier susvisé.

A défaut de réponse du destinataire dans le délai imparti, il sera réputé avoir accepté l'offre contenue dans le courrier de l'associé ayant pris l'initiative de la procédure.

En cas d'accord, la cession aura lieu moyennant le prix fixé selon la valorisation établie par l'expert-comptable de chacune des parties, et en cas de différence entre les estimations, le prix sera fixé à dire d'expert dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil si bon semble aux parties, à moins qu'elles ne s'accordent sur l'une ou l'autre des estimations ou sur un prix fixé librement.

Les honoraires et frais de l'expert seront répartis à part égale entre les protagonistes.

L'acte de cession devra intervenir dans les trente jours suivant la date à laquelle l'accord des parties sera devenu définitif.

La cession des actions pourra être régularisée, en cas de résistance de l'une ou l'autre des parties, par le Président de la Société sur sa seule signature ou par un mandataire *ad'hoc* désigné sur requête auprès du Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège de la société, après mise en demeure expédiée quinze jours à l'avance et demeurée infructueuse.

A défaut d'accord sur le rachat ou sur la vente des droits sociaux, les parties s'engagent dès à présent, de façon irrévocable, à solliciter la désignation d'un médiateur, à la requête de la partie la plus diligente.

Seulement en cas d'échec de la mesure de médiation, les parties pourront saisir le Tribunal compétent.

#### **Article 18 - EXCLUSION D'UN ASSOCIE**

L'exclusion d'un associé peut être prononcée pour les motifs suivants :

- Violation des dispositions des présents statuts ;
- Exercice direct ou indirect, sans autorisation expresse et écrite de la société, d'une activité concurrente de celle exercée par la société
- Prononcé à l'encontre de l'associé concerné, d'une condamnation pénale définitive et non susceptible de recours.
- Faute grave caractérisée (notamment, détournement de fonds, abus de confiance, vol, diffamation...);

- Mécontentement des associés qui n'aura pu être résolu conformément aux dispositions de l'article 17 ;
- Changement de contrôle d'une société associée ;
- Fait ou acte de nature à porter atteinte aux intérêts ou à l'image de marque de la société ;
- Inaptitude mentale d'un actionnaire au sens de la Sécurité Sociale, constatée par un expert ;
- Faillite personnelle, dissolution, redressement ou de liquidation judiciaire d'un actionnaire.

La décision d'exclusion résulte d'une délibération adoptée nécessairement par l'assemblée générale extraordinaire des associés, et en aucun cas par voie de consultation écrite.

La décision d'exclusion est adoptée à l'unanimité des voix dont disposent les associés présents ou représentés à l'assemblée générale concernée, les actions appartenant à l'associé dont l'exclusion est envisagée n'étant prises en compte ni pour le calcul du quorum, ni pour celui de la majorité. De la même façon, l'associé dont l'exclusion est envisagée ne peut être mandataire d'un autre associé lors de l'assemblée générale appelée à décider sur son éventuelle exclusion.

Les associés sont consultés à l'initiative du président. Dans l'hypothèse où le président est l'associé susceptible d'être exclu, les associés sont consultés à l'initiative de l'associé le plus diligent, celui-ci pouvant alors convoquer l'assemblée générale sur l'unique ordre de se prononcer sur l'exclusion envisagée, et présider la réunion.

Aucune décision d'exclusion ne peut être adoptée sans le respect de la procédure suivante :

- Notification à l'associé susceptible d'exclusion (avec copie à chacun des autres associés), à l'initiative du président ou de l'associé le plus diligent si le président est l'associé susceptible d'exclusion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception expédiée trente (30) jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur cette exclusion, de la mesure d'exclusion envisagée, de ses motifs et de la date de cette dernière assemblée générale.
- Convocation de l'associé concerné à une réunion préalable des associés, tenue au plus tard cinq (5) jours avant la date prévue pour la tenue de l'assemblée générale appelée à statuer sur son éventuelle exclusion, afin de lui permettre de présenter ses observations et de faire valoir ses arguments en défense.

La décision d'exclusion, qui peut être adoptée même en l'absence de l'associé susceptible d'exclusion, prend effet le jour de son adoption. Elle est notifiée immédiatement à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'initiative du président ou, si le président est l'associé exclu, à l'initiative de l'associé ayant présidé l'assemblée générale.

La décision d'exclusion statue également sur le rachat des actions de l'associé exclu, dont elle désigne le ou les acquéreur(s). La réalisation des cessions correspondantes intervient valablement sans qu'il soit fait application de la procédure d'agrément ci-dessus décrite dans les présents statuts.

A défaut d'accord amiable sur la répartition entre eux desdites actions, elle sera effectuée en proportion de leur participation au capital de la Société. Si les offres n'ont pas absorbé la totalité des actions à acheter, le Président pourra les faire acheter par toute personne qu'il désignera, en fonction des demandes reçues ou pourra les faire acheter par la Société qui devra les céder dans le délai de six mois ou les annuler.

Les droits attachés aux actions appartenant à l'associé exclu sont suspendus à compter de l'adoption de la décision d'exclusion, jusqu'à réalisation de la cession desdites actions à chacun des acquéreurs désignés par

l'assemblée générale, réalisation qui doit intervenir dans les trente (30) jours de l'adoption de la décision d'exclusion.

A défaut d'accord entre les parties concernées sur le prix de rachat des actions de l'associé exclu, celui-ci est déterminé à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Sauf convention contraire, le prix est payable comptant contre remise des ordres de mouvement.

La cession des actions de l'associé exclu pourra être régularisée, en cas de résistance de celui-ci, par le Président de la Société sur sa seule signature, après mise en demeure expédiée quinze jours à l'avance et demeurée infructueuse.

La présente clause d'exclusion ne peut être modifiée qu'à la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des actions composant le capital social. Elle ne s'applique pas si la société ne comprend qu'un associé.

#### **TITRE IV**

### **ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS COMMISSAIRES AUX COMPTES**

#### **Article 19 - PRESIDENT DE LA SOCIETE**

##### ***Désignation***

La Société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non associé de la Société.

Le premier Président de la Société est désigné aux termes des présents statuts. Le Président est ensuite nommé par l'associé unique ou par décision collective des associés dans les conditions fixées par l'article 25 et suivants des statuts.

Lorsque le Président est une personne morale, elle doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

##### ***Durée des fonctions***

Le Président est nommé, pour une durée limitée ou non, par décision collective des associés.

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

Le Président est révocable pour motifs graves par décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par décision des associés statuant à la majorité prévue à l'article 25 et suivants des présents statuts.

En outre, le Président est révoqué de plein droit dans les cas suivants :

- Dissolution, mise en redressement ou liquidation judiciaire ou interdiction de gestion du Président personne morale ;

- Interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Président personne physique.

### ***Rémunération***

La rémunération du Président est fixée par décision de l'associé unique ou en cas de pluralité d'associé par une décision collective des associés.

### ***Pouvoirs***

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les présents statuts aux décisions collectives des associés.

Le Président peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

## **Article 20 - DIRECTEUR GENERAL**

### ***Désignation***

Les associés peuvent désigner, dans les conditions fixées par l'article 25 et suivants des statuts, un Directeur Général ou un Directeur Général délégué qui disposeront, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Président.

Lorsque le Directeur général est une personne morale, elle doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

Le Directeur général personne physique peut bénéficier d'un contrat de travail au sein de la Société.

Le premier Directeur général de la Société est désigné aux termes des présents statuts.

### ***Durée des fonctions***

La durée des fonctions du Directeur général est fixée dans la décision de nomination sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur général reste en fonctions, sauf décision contraire des associés, et jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Le Directeur Général et le Directeur Général délégué sont révocables par la collectivité des associés statuant dans les conditions fixées par l'article 25 et suivants des statuts.

La révocation des fonctions de Directeur général n'ouvre droit à aucune indemnité.

En outre, le Directeur général est révoqué de plein droit dans les cas suivants :

- Dissolution, mise en redressement ou liquidation judiciaire ou interdiction de gestion du Directeur général personne morale ;

- Interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur général personne physique.

### ***Rémunération***

La rémunération du Directeur général est fixée par décision de l'associé unique ou en cas de pluralité d'associés par une décision collective des associés, sauf pour la rémunération qui résulte de son contrat de travail.

### ***Pouvoirs***

Sauf limitation fixée par la décision de nomination ou par une décision ultérieure, le Directeur général dispose des mêmes pouvoirs de direction que le Président.

Le Directeur général dispose du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

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

### **Article 21 - CONVENTIONS**

Les conventions définies à l'article L. 227-10 du Code de commerce sont soumises aux formalités de contrôle prescrites par ledit article.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Lorsque la société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et son dirigeant.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la société.

### **Article 22 – REPRESENTATION SOCIALE**

Les Délégués du Comité d'entreprise, s'il en existe un, exercent leur mandat auprès du Président. A cette fin, celui-ci les réunira une fois par trimestre au moins et notamment lors de l'arrêté des comptes annuels.

Lorsque les associés sont réunis en assemblée, deux membres désignés par le Comité ont le droit d'assister à cette assemblée, conformément aux dispositions de l'article L. 432-6-1 du Code de Travail.

Les dispositions de ce même article permettent également au Comité de requérir l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des Assemblées.

Ces projets doivent être adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège social de la société dans un délai de vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée.

Les prérogatives du Comité concernant la représentation et l'inscription de projets de résolution ne peuvent s'exercer qu'en cas de tenue d'une assemblée.

### Article 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Lorsque les conditions de désignation de Commissaires aux Comptes sont remplies, le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par la loi.

Ils sont désignés par l'associé unique ou par décision collective des associés

## TITRE V

### DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DES ASSOCIÉS

#### Article 24 - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DES ASSOCIÉS

##### A – Décisions de l'associé unique

L'associé unique exerce les pouvoirs qui sont dévolus par la loi à la collectivité des associés lorsque la société comporte plusieurs associés. Il ne peut déléguer ses pouvoirs.

L'associé unique prend les décisions concernant les opérations suivantes :

- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats
- Nomination et révocation du Président
- Nomination des commissaires aux comptes
- Dissolution de la société
- Augmentation et réduction du capital
- Fusion, scission et apport partiel d'actif
- Toutes autres modifications statutaires

Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président.

Les décisions de l'associé unique sont constatées dans un registre côté et paraphé.

##### B – Décisions collectives des associés

Les décisions suivantes sont prises collectivement par les associés :

- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
- Examen du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 18 et décisions s'y rapportant,
- Nomination, révocation du président, approbation de sa rémunération,
- Nomination, révocation du directeur général, approbation de sa rémunération,
- Nomination des commissaires aux comptes,
- Agrément préalable des cessions et transmissions d'actions, exclusion d'un associé,
- Augmentation, amortissement ou réduction de capital,
- Émission de valeurs mobilières,

- Fusion avec une autre société, scission ou apport partiel soumis au régime des scissions,
- Transformation en société d'une autre forme,
- Modification des dispositions statutaires pour laquelle il n'est pas attribué compétence au président par l'effet d'une stipulation expresse des présents statuts,
- Dissolution de la société, nomination et révocation du liquidateur.

## Article 25 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS - FORME

1. Les décisions collectives résultent au choix du président d'une assemblée ou d'une consultation écrite. La volonté des associés peut aussi être constatée par des actes sous signatures privées ou authentiques si elle est unanime.

2. En cas de réunion d'une assemblée, elle est convoquée par le président. Elle peut également être convoquée par le commissaire aux comptes, si la Société en est dotée.

La convocation est faite par lettre expédiée à chacun des associés, sous pli ordinaire ou recommandé ou par télécopie, dix jours au moins avant la réunion.

La convocation indique notamment les jour, heure et lieu ainsi que l'ordre du jour de la réunion dont le libellé doit faire apparaître clairement le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites.

L'assemblée peut en outre être convoquée verbalement et se tenir sans délai, si tous les associés y sont présents ou régulièrement représentés.

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

Une feuille de présence est émargée par les membres de l'assemblée et certifiée exacte par le président. Toutefois, le procès-verbal de l'assemblée tient lieu de feuille de présence, lorsqu'il est signé de tous les associés présents.

Seules les questions inscrites à l'ordre du jour sont mises en délibération à moins que les associés soient tous présents et décident d'un commun accord de statuer sur d'autres questions.

3. En cas de consultation écrite, le président adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que tous documents utiles à leur information.

Les associés disposent d'un délai de dix jours à compter de la date de réception du projet des résolutions pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulée par les mots "oui" ou "non". La réponse est adressée par lettre recommandée ou déposée par l'associé au siège social. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

4. En présence d'associé unique, si celui-ci n'est pas président, les documents relatifs aux décisions proposées lui sont communiqués comme indiqué ci-dessus.

## Article 26 - PARTICIPATION AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

Tout associé a droit de participer aux décisions collectives du moment que ses actions sont inscrites en compte au jour de l'assemblée ou de l'envoi des pièces requises en vue d'une consultation écrite ou de l'établissement de l'acte exprimant la volonté des associés.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun de leur choix.

En cas de démembrement de propriété d'une action, l'usufruitier exerce le droit de vote attaché à cette action, sans préjudice du droit du nu-propriétaire de participer aux décisions collectives. A cet effet, le nu-propriétaire sera convoqué et pourra assister aux assemblées et disposera du droit d'information prévu en cas de consultation écrite.

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.

Par ailleurs, chaque associé pourra mandater son avocat et exclusivement son avocat à l'exception de tout autre professionnel du droit à l'effet de le représenter à l'Assemblée Générale.

Un huissier de justice pourra également être autorisé à participer à l'Assemblée Générale à la demande d'un ou plusieurs associés, quelle que soit leur participation dans le capital de la société.

Le choix de l'huissier sera tiré au sort en prenant la liste de tous les huissiers dont l'Etude est située dans le même département que le siège de la société. L'associé le plus âgé sera chargé de procéder à ce tirage au sort. La rémunération de l'huissier sera prise en charge par la société.

En cas de mécontente, les avocats des associés concernés par la mécontente sont autorisés à assister à l'Assemblée.

La rémunération des avocats est pris en charge par la société dans la limite de 500 € HT.

Si la société ne comprend qu'un associé, celui-ci ne peut déléguer les pouvoirs qu'il détient en sa qualité d'associé.

## **Article 27 - VOTE - NOMBRE DE VOIX**

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elle représente. Chaque action donne droit à une voix.

La société ne peut valablement voter du chef d'actions propres qu'elle pourrait détenir.

En outre, les associés dont les actions détenues seraient au sein d'une société anonyme exclues du vote par la réglementation applicable à cette société sont, dans les mêmes conditions, privés du droit de vote.

## **Article 28 - ADOPTION DES DÉCISIONS COLLECTIVES**

### **28.1 Assemblée Générale Extraordinaire :**

L'assemblée générale extraordinaire a compétence pour modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider, notamment, la transformation de la société en société d'une autre forme, civile ou commerciale. Sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué, elle ne peut toutefois augmenter les engagements des associés, que si ceux-ci votent favorablement à l'unanimité.

Sont également du ressort de l'assemblée générale extraordinaire, l'accomplissement de tout acte ou la réalisation de toute transaction ayant pour objet ou pour effet de disposer des titres d'une filiale ou d'en entraver la libre disposition.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si tous les associés sont présents ou représentés.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Toutefois ne peuvent être adoptées qu'à l'unanimité des associés, toutes décisions :

- D'adoption, de modification ou de suppression de toutes dispositions prévoyant le mode de transmission des actions émises par la société ;
- D'adoption, de modification ou de suppression de toutes dispositions prévoyant l'exclusion d'un associé quelconque ;
- D'adoption, de modification ou de suppression de toutes dispositions prévoyant les règles particulières en cas de changement de contrôle d'une personne morale associée de la société ;
- De dissolution anticipée de la société, de réduction de sa durée ou la prorogation de celle-ci ;
- De modification de l'objet social ;
- De changement de nationalité de la société.

En outre toutes décisions ayant pour objet ou pour effet d'augmenter l'engagement d'un associé quelconque, ne peuvent être adoptée qu'avec le vote positif de chaque associé concerné.

### 28.2 Assemblée Générale Ordinaire :

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si tous les associés sont présents ou représentés.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

### Article 29 - PROCÈS VERBAUX

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal qui indique notamment la date et le lieu de la réunion, l'identité du président de séance, le mode de convocation, l'ordre du jour, l'identité des associés participant au vote, les documents et rapports soumis à rassemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

En cas de consultation écrite, le procès-verbal qui en est dressé et auquel est annexé la réponse de chaque associé, fait mention de ces indications, dans la mesure où il y a lieu.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le président de la société ou, le cas échéant, de séance, sur un registre spécial tenu à la diligence du président.

Si la société ne comprend qu'un associé, les décisions qu'il prend sont répertoriées dans ce registre.

### Article 30 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social ou au lieu de la direction administrative, connaissance des comptes annuels, inventaires, rapports soumis aux associés et procès-verbaux des décisions collectives. Les documents à lui communiquer sont limités à ceux concernant les trois derniers exercices.

En vue de l'approbation des comptes, le président adresse ou remet à chaque associé les comptes annuels, les rapports du commissaire aux comptes, le rapport de gestion du président et les textes des résolutions proposées.

A compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser, par écrit, des questions auxquelles le président est tenu de répondre également par écrit.

Pour toute autre consultation, le président adresse ou remet aux associés avant qu'ils ne soient invités à prendre leurs décisions, le texte des résolutions proposées et le rapport du président ainsi que, le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes et des commissaires à compétence particulière.

Si la société ne comprend qu'un associé et que celui-ci n'exerce pas les fonctions de président, les documents visés ci-dessus lui seront communiqués conformément aux dispositions du présent article.

## TITRE VI

### EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

#### Article 31 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social sera clos le **31 décembre 2023**.

#### Article 32 - ETABLISSEMENT ET APPROBATION DES COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il établit également les comptes annuels, ainsi que le cas échéant des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe, un rapport de gestion exposant la situation de la société durant l'exercice écoulé, l'évolution prévisible de cette situation, les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport et enfin les activités en matière de recherche et de développement.

L'associé unique ou les associés approuvent les comptes annuels, après rapport du commissaire aux comptes dans un délai de six mois à compter de la clôture de chaque exercice.

### **Article 33 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, ainsi que tous amortissements provisions, constituent le bénéfice.

Il est en fait, sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, un prélèvement de 5 % au moins, affecté à la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ladite réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice distribuable est attribué à l'associé unique. Lorsque la société comprend plusieurs associés, la part attribuée aux actions sur ce bénéfice est déterminée par décision collective des associés.

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

De même, il peut être décidé d'affecter en totalité ou en partie les sommes distribuables aux réserves ou au report à nouveau.

## **TITRE V II**

### **DISSOLUTION- LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

#### **Article 34 - DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

La société est dissoute à l'arrivée du terme statutaire, sauf prorogation régulière, et en cas de survenance d'une cause légale de dissolution.

Lorsque la société ne comporte qu'un seul associé, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, dans les conditions prévues par l'article 1844-5 du Code Civil, la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Lorsque la société comporte plusieurs associés, la dissolution entraîne sa liquidation qui est effectuée conformément au Code de commerce et aux décrets pris pour l'application de l'ancienne loi de 1966.

Le boni de liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs actions.

## TITRE VIII

### CONTESTATIONS - ARBITRAGE

#### Article 35 – CONTESTATIONS - ARBITRAGE

Avant toute action en justice et en cas de litige entre les associés concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution des statuts ou de tout autre document concernant la société, les associés disposeront d'une période d'un mois pour régler à l'amiable le différend avec leurs conseils respectifs.

Dans le cas où le litige n'est pas résolu au terme de cette procédure amiable, il sera soumis exclusivement à la voie de l'arbitrage.

Il sera constitué un tribunal composé de trois arbitres à défaut d'accord entre les parties de désigner un seul arbitre.

Les deux premiers arbitres seront nommés par les parties, chacune d'elles désignant le sien.

Si l'une des parties s'abstient de désigner son arbitre, elle sera mise en demeure de le faire dans le délai d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut par elle de procéder à cette désignation dans ce délai, il y sera pourvu par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal de Commerce de NANTERRE, statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

Les deux arbitres ainsi choisis devront désigner un troisième arbitre dans le délai de deux mois. En cas de carence de leur part, le troisième arbitre sera désigné par Madame ou Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de NANTERRE statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

Les trois arbitres se réuniront et constitueront ensemble un tribunal arbitral statuant à la majorité de ses membres après avoir entendu les parties. Le Tribunal devra prononcer la sentence dans un délai de trois mois à compter du jour de sa constitution.

Les arbitres statueront en amiables compositeurs.

Ils statueront en dernier ressort, les parties renonçant à l'appel quel que soient la décision et l'objet du litige.

## TITRE IX

### CONSTITUTION DE LA SOCIETE

#### ARTICLE 36 - NOMINATION DES DIRIGEANTS

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts, sans limitation de durée, est :

**Monsieur Steve MERLIOT**, né à MEAUX (77), le 05 septembre 1984, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens avec Madame Kocela MEDERRES, le 17 juillet 2017 à Paris 16<sup>ème</sup>, demeurant 56 bis rue du 19 janvier – 92380 GARCHES.

Lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la Loi et les règlements pour leur exercice.

Les pouvoirs du Président sont définis sous l'article 19 des présents statuts.

**ARTICLE 37 - FORMALITES DE PUBLICITE - IMMATRICULATION**

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

**Fait en trois exemplaires originaux,**

Le 10.08.2023

**2 SKE REAL ESTATE INVESTMENT**

Associé

Prise en la personne de son représentant



**Monsieur Steve MERLIOT**

Président

Bon pour acceptation des fonctions de Président



## 2SKE PROPERTY GROUP

### EN COURS DE FORMATION

#### ETAT N° 1

Liste des actes accomplis pour le compte de la Société avant la signature des statuts, arrêtée ce jour

- Dépôt des fonds constitutifs du capital social au CIC EST le 2 août 2023

Fait en deux exemplaires originaux, le 10.08.2023, A Paris

## 2SKE PROPERTY GROUP

### EN COURS DE FORMATION

#### ETAT N° 2

Liste des actes à accomplir après la signature des statuts et avant l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés :

- Tous actes administratifs et commerciaux entrant dans le cadre de l'objet social
- Ouverture d'un ou plusieurs comptes bancaires ou postaux au nom de la Société et fonctionnement de ces comptes
- Accomplissement des formalités administratives nécessaires au commencement de l'activité
- Règlement des frais et honoraires de constitution

Fait en deux exemplaires originaux, le

10.08.2023, A Paris