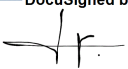


45 Charles Marionneau
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 21-35 rue de l'Ecole Normale
33200 BORDEAUX
853 041 200 RCS BORDEAUX

STATUTS

**STATUTS MIS A JOUR SUITE AUX DECISIONS
DE L'ASSOCIEE UNIQUE DU 13 DECEMBRE 2024**

CERTIFIE CONFORME – LE PRESIDENT

DocuSigned by:

F8DA09CB4A7A4C...

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **NOVAXIA IMMO CLUB 5**, société en commandite par actions à capital variable, dont le siège social est situé au 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 841 789 001,

Représentée par son Gérant, la Société Novaxia Investissement, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé au 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 802 346 551,

Elle-même représentée par Monsieur Bruno COSSE, agissant en qualité de Directeur Général Délégué, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après **NOVAXIA IMMO CLUB 5**,

ET

2. **IDEAL GROUPE**, société par actions simplifiée au capital de 400.000 euros, ayant son siège social situé au 7, rue Crozilhac à Bordeaux (33000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 532 657 491,

Représentée par la société VP Patrimoine, Société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 44 rue du Hailan – 33000 Bordeaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 751 208 513, en sa qualité de Directeur général ;

Représentée par Monsieur Pierre VITAL, en sa qualité de gérant dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après **IDEAL GROUPE**,

LESQUELS ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT, LES STATUTS D'UNE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE QU'ELLES SONT CONVENUES DE CONSTITUER.

TITRE 1 - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE - EXERCICE SOCIAL

ARTICLE 1 - FORME

La Société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales applicables et par les présents statuts. Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés. Elle ne peut procéder à une offre au public sous sa forme actuelle de Société par actions simplifiée, mais peut procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs. Elle peut émettre toutes valeurs mobilières définies à l'article L 211-2 du Code monétaire et financier, donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger, au moyen de fonds propres et/ou de deniers d'emprunt :

- l'acquisition d'un terrain et des constructions éventuelles qui y sont édifiées sous quelque forme que ce soit, de tous biens et/ou droits mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis, afférents à un ensemble immobilier sis sur la parcelle cadastrée Section KY n°37 située au 105 à 113 rue Georges Bonnac et 45 rue Charles Marionneau à Bordeaux (33000) ;
- après démolition des constructions éventuelles existantes, la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, logements, commerces, parkings en extérieur ;
- la vente de l'Ensemble Immobilier, en bloc ou par lots, à l'amiable ou autrement, achevé, en l'état futur d'achèvement ou à terme ;
- la propriété, la location, la mise en valeur, l'entretien, l'exploitation, la réhabilitation, la transformation, l'aménagement, la gestion, l'administration, la démolition de l'Ensemble Immobilier ;
- la souscription de tous financements nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de prise de participation par location ou autrement ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement ;
- de manière accessoire, toute activité de promotion immobilière en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains.

ARTICLE 3 - Dénomination

La dénomination de la Société est : **45 Charles Marionneau**

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

ARTICLE 4 - Siège social

Le siège social est fixé :

**21-35 rue de l'École Normale
33200 BORDEAUX**

P

BS

Il peut être transféré par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision devra être ratifiée par la plus proche décision collective des associés.

ARTICLE 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de la date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution ou prorogation anticipée. Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision de l'associé unique ou décision collective des associés. Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit provoquer une réunion de l'assemblée générale des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 6 - Exercice social

Chaque 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 le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2019.

TITRE 2 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 - Apports

Lors de la constitution de la Société, il est fait l'apport en numéraire suivant :

NOVAXIA IMMO CLUB 5

apporte à la Société la somme de quatre cent quatre-vingt-dix euros 490 €

IDEAL GROUPE

apporte à la Société la somme de cinq cent dix euros 510 €

Soit, au total, la somme de mille euros 1.000 €

Ladite somme correspondant à la souscription et à la libération intégrale de 1.000 actions de 1 euro chacune, ainsi que l'atteste le Certificat établi par la banque PALATINE, agence située 13 rue Colbert – CS78403 78 004 Versailles Cedex. Cette somme de 1.000 euros a été déposée pour le compte de la Société en formation.

ARTICLE 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE euros (1 000 €).

Il est divisé en MILLE (1000) actions de UN euro (1 €) chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

ARTICLE 9 - Modifications du capital social

1 - Le capital ne peut être augmenté ou réduit que par une décision de l'associé unique ou décision collective des associés statuant sur le rapport du Président. Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi. Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission. Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

2 - En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, l'associé a, sauf stipulations contraires éventuelles des présents statuts concernant les actions de préférence sans droit de vote, proportionnellement au montant de ses actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis. Toutefois, l'associé peut renoncer à titre individuel à son droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

3 - Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées lors de la souscription de la quotité du nominal (ou du pair) prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

TITRE 3 - ACTIONS

ARTICLE 10 - Indivisibilité des Actions – Usufruit

1 - Les Actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'Actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

2 - Le droit de vote attaché à l'Action appartient au nu-propriétaire pour les décisions modifiant les statuts de la Société et à l'usufruitier pour toutes les autres décisions. Cependant, les titulaires d'Actions dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition. Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-propriétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

ARTICLE 11 - Droits et obligations attachés aux Actions

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

2 - L'associé unique ou les associés ne sont responsables des pertes qu'à concurrence 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 comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des assemblées générales.

3 - Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentant d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils ne peuvent en

aucun cas s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits s'en remettre aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales.

4 - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs Actions pour exercer un droit quelconque, ou encore en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'Actions, ou en conséquence d'une augmentation ou d'une réduction du capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les titulaires 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 regroupement et, le cas échéant, de l'achat ou de la vente des Actions nécessaires.

5 - Les Actions ayant une valeur nominale inférieure ou égale à un montant fixé par décret en Conseil d'Etat peuvent être regroupées. Ces regroupements sont décidés par les assemblées générales d'associés dans les conditions prévues pour la modification des statuts et selon les dispositions réglementaires.

6 - Sauf interdiction légale, il sera fait masse, au cours de l'existence de la Société ou lors de sa liquidation, entre toutes les Actions des exonérations et imputations fiscales ainsi que de toutes taxations susceptibles d'être supportées par la Société, avant de procéder à toute répartition ou remboursement, de telle manière que, compte tenu de la valeur nominale et de leur jouissance respective, les Actions de même catégorie reçoivent la même somme nette.

ARTICLE 12 - Forme des valeurs mobilières

Les valeurs mobilières émises par la Société sont obligatoirement nominatives. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la Société ou par un mandataire désigné à cet effet. Tout associé peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 13 - Libération des Actions

1 - Toute souscription d'Actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. Le surplus est payable en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par l'organe dirigeant en conformité de la loi. Les appels de fonds sont portés à la connaissance de l'associé unique ou des associés quinze jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception. L'associé unique ou les associés ont la faculté d'effectuer des versements anticipés.

2 - A défaut de libération des Actions à l'expiration du délai fixé par l'organe dirigeant, les sommes exigibles sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux de l'intérêt légal, à partir de la date d'exigibilité, le tout sans préjudice des recours et sanctions prévus par la loi.

TITRE 4 - CESSIION - TRANSMISSION D' ACTIONS – INALIENABILITE – PREEMPTION - AGREMENT – SORTIE CONJOINTE

ARTICLE 14 - Définitions

Dans le cadre des présents statuts, le soussigné a convenu des définitions ci-après :

a) Cession : signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété 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) Titre : 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.

c) **Affilié(s)** : désigne, lorsque ce terme est employé par référence à une personne, toute autre personne qui, directement ou indirectement contrôle la personne en question ou l'entité qui contrôle la personne en question, le terme « contrôle » ayant le sens qui lui est conféré à l'article L. 233-3.I du Code de commerce. Lorsque ce terme est employé par référence à la société NOVAXIA IMMO CLUB 5 ou à l'un de leurs Affiliés, il désigne toute société gérée, ou contrôlée directement ou indirectement par la société NOVAXIA (495 081 051 RCS Paris), la société Novaxia Développement (491 385 613 RCS Paris), la société Novaxia Gestion (520 656 570 RCS Paris), la société Novaxia Investissement (802 346 551 RCS Paris) ou toute société dont l'associé commandité est Novaxia Gestion. Lorsque ce terme est employé par référence à la société IDEAL GROUPE, il convient d'entendre toute société sur laquelle IDEAL GROUPE détient directement ou indirectement la majorité du capital et des droits de vote.

d) **Jour Ouvré** : désigne tout jour entier (excepté les samedi, dimanche et jours fériés conformément à la législation française) où Euronext Paris est ouvert pour la réalisation d'opérations sur les marchés financiers et les établissements de crédits sont généralement ouverts à Paris pour la réalisation des opérations de paiement.

ARTICLE 15 - Transmission des Actions

La transmission des Actions émises par la Société s'opère par un virement de compte à compte sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements coté et paraphé.

Lorsque la Société est unipersonnelle, toutes les transmissions d'Actions s'effectuent librement.

ARTICLE 16 – Inaliénabilité

Les Associés s'interdisent de céder les Actions qu'ils détiennent de quelque façon que ce soit, sauf Transfert Libre ou accord préalable et unanime des Associés, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux (la **Période d'Inaliénabilité**).

Après expiration de la Période d'Inaliénabilité, les associés pourront librement céder leurs Actions sous réserve de respecter les stipulations des articles 17, 18, 19 et 20 ci-après.

ARTICLE 17 – Transferts Libres

1. Transferts entre Associés

L'inaliénabilité temporaire des Actions pendant la Période d'Inaliénabilité ainsi que le droit de préemption, la procédure d'Agrément visés à l'article 19 et le Droit de Sortie Conjointe visé à l'article 20 ne s'appliqueront pas aux transferts d'Actions entre associés.

2. Transferts à un Affilié

L'inaliénabilité temporaire des Actions pendant la Période d'Inaliénabilité, le droit de préemption et la procédure d'Agrément visés à l'article 19 ainsi que le Droit de Sortie Conjointe visé à l'article 20 ne s'appliqueront pas en cas de transfert d'Actions par un associé à l'un ou plusieurs de ses Affiliés.

ARTICLE 18 – Notification du projet de Transfert

Préalablement au transfert de ses Actions au bénéfice d'un tiers, l'associé cédant devra notifier le projet de transfert au Président, au Directeur Général et aux autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (une **Notification de Transfert**). La Notification de Transfert devra inclure :

- (i) le nombre d'Actions concernés ;
- (ii) les informations sur le cessionnaire envisagé : nom prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux ; et

~

~

(iii) le prix et les conditions du Transfert projeté.

ARTICLE 19 – Droit de Préemption- Agrément

Sous réserve de l'article 17 (Transferts Libres) et de l'Article 20 (Droit de Sortie Conjointe), tout transfert d'Actions à un tiers (le **Tiers Cessionnaire**) est soumis au droit de préemption des associés non-cédants et à l'agrément préalable de la collectivité des associés conformément aux stipulations du présent article 19.

1. Droit de préemption

La date de réception de la Notification de Transfert fait courir un délai de vingt (20) Jours Ouvrés, à l'expiration duquel si les droits de préemption des associés non-cédants n'ont pas été exercés en totalité sur les Actions concernés, l'associé cédant pourra réaliser librement le transfert projeté, sous réserve de respecter la procédure d'agrément stipulée à l'article 19.2 ci-après et le droit de sortie conjointe stipulée à l'article 20.

Les associés non-cédant bénéficient d'un droit de préemption sur les Actions faisant l'objet du projet de transfert. Ce droit de préemption est exercé par notification au Président et au Directeur Général dans les quinze (15) Jours Ouvrés au plus tard de la réception de la Notification de Transfert. Cette notification de l'exercice de leur droit de préemption devra être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et préciser le nombre d'Actions que l'associé non-cédant souhaite préempter.

A l'expiration du délai de vingt (20) Jours Ouvrés susvisé, le Président et le Directeur Général devront notifier à l'Associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre d'Actions dont le Transfert est envisagé, les Actions concernées seront réparties par le Président et le Directeur Général entre les Associés qui ont notifié leur volonté de préempter, au prorata de leurs participations respectives au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes.

Si les droits de préemption sont inférieurs au nombre d'Actions dont le transfert est envisagé, les droits de préemption seront réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé cédant sera libre de réaliser le transfert au profit du Tiers Cessionnaire mentionné dans la Notification de Transfert, sous réserve de respecter la procédure d'agrément stipulée à l'article 19.2 ci-après et le droit de sortie conjointe stipulée à l'article 20.

En cas d'exercice du droit de préemption, le transfert des Actions devra être réalisé dans un délai de vingt (20) Jours Ouvrés au prix mentionné dans la Notification de Transfert.

2. Procédure d'agrément

Pour les transferts d'Actions nécessitant l'agrément préalable de la collectivité des associés (**l'Agrément**), la demande d'Agrément doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président et au Directeur Général. Cette demande d'Agrément est transmise par les mandataires sociaux aux Associés.

Les mandataires sociaux disposent d'un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de la réception de la demande d'Agrément pour faire connaître à l'associé 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 de vingt (20) Jours Ouvrés susvisé, l'agrément sera réputé acquis.

Les décisions d'Agrément ou de refus d'Agrément ne sont pas motivés.

En cas d'Agrément, l'associé cédant peut réaliser librement le transfert aux conditions stipulées dans la demande d'Agrément. Le transfert des Actions devra être réalisé dans un délai de soixante (60) Jours Ouvrés de la décision d'Agrément. A défaut de réalisation du transfert dans ce délai, l'Agrément sera frappé de caducité.

En cas de refus d'Agrément, la Société est tenue dans un délai de soixante (60) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'Agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les Actions de l'associé cédant, soit par un ou plusieurs associés soit par un ou plusieurs Tiers agréés selon la procédure susvisée. La Société peut également procéder au rachat des Actions, en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associé(s) ou tiers, ou l'offre de rachat par Société ainsi que le prix offert sont notifiés à l'associé cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit pour l'associé cédant de renoncer au transfert projeté et de conserver ses Actions.

Si aucune offre d'achat n'est faite à l'associé cédant dans un délai de soixante (60) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément, l'Agrément au transfert d'Actions sera réputé acquis.

ARTICLE 20 – Droit de sortie conjointe (« Tag Along »)

1. A l'expiration de la Période d'Inaliénabilité (et sauf en cas de Transferts Libres), en cas de projet de transfert des Actions à un tiers, l'associé cédant devra obtenir auprès dudit tiers acquéreur l'engagement ferme d'acquérir (concomitamment et aux mêmes conditions de prix et de garantie) l'intégralité des Actions détenues par l'associé non cédant dans l'hypothèse où ce dernier souhaiterait exercer son droit de sortie conjointe (le Droit de Sortie Conjointe).

2. Le projet de transfert devra être notifié à l'associé bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe dans les conditions prévues à l'article 18, trente (30) Jours Ouvrés au moins avant la date prévue pour la réalisation du transfert, afin de lui permettre, le cas échéant, l'exercice de la faculté de son Droit de Sortie Conjointe.

3. Le bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe bénéficiera d'un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de la réception de la Notification de Transfert visée à l'article 18 pour notifier à l'associé cédant son intention d'exercer son Droit de Sortie Conjointe. A défaut, le bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe n'ayant pas répondu sera réputé avoir renoncé à son Droit de Sortie Conjointe au titre du projet de transfert et l'associé cédant pourra librement procéder au transfert envisagé, sous réserve des stipulations de l'article 19.2.

4. Si le bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe a notifié son intention d'exercer son Droit de Sortie Conjointe, l'associé cédant s'engage à ce que le bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe ayant notifié son intention d'exercer son Droit de Sortie Conjointe, se voit offrir de manière irrévocable par le Tiers Cessionnaire, la possibilité de lui transférer, concomitamment au transfert des Actions dont le transfert est envisagé, l'intégralité des Actions et avances en compte courant qu'il détient.

A défaut de rachat concomitamment par le Tiers Cessionnaire, acquéreur des Actions objet du Droit de Sortie Conjointe (pour une raison autre que le refus du bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe de procéder au Transfert), l'associé cédant ne pourra procéder au transfert des Actions. Il est précisé que si le transfert des Actions n'est pas réalisé par l'associé cédant, ce dernier n'aura aucune obligation d'acquérir ou de permettre le transfert des Actions objet du Droit de Sortie Conjointe en application du présent article 20.

5. En cas d'exercice de son Droit de Sortie Conjointe par le bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe, le transfert des Actions objet du Droit de Sortie Conjointe interviendra dans les mêmes délais, selon les mêmes modalités et dans les mêmes conditions que celles bénéficiant à l'associé cédant et figurant dans la Notification de Transfert. Dans l'hypothèse où l'associé cédant consentirait des garanties au Tiers Cessionnaire, le bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe devra consentir les mêmes garanties. Le transfert de propriété des Actions objet du Droit de Sortie Conjointe au Tiers Cessionnaire aura lieu concomitamment au paiement du prix par ce dernier.

6. En l'absence d'exercice par le bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe de son Droit de Sortie Conjointe dans les conditions du présent Article 20, l'associé cédant aura le droit de transférer ses Actions au Tiers Cessionnaire, sous réserve du respect de la procédure d'Agrément prévue à l'article 19.2 et que le Transfert intervienne conformément aux termes et conditions figurant dans la Notification de Transfert au plus tard dans les soixante (60) Jours Ouvrés de la dernière des dates suivantes : (i) l'expiration du délai de vingt (20) Jours Ouvrés mentionnée à l'article 20.3 ou la date de renonciation au Droit de Sortie Conjointe par le bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe ou (ii) la date à laquelle l'agrément sera donné ou réputé donné.

h

Be

TITRE 5 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 21 - Président de la Société

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

Désignation

Le premier Président de la Société est désigné aux termes des statuts constitutifs. En cours de vie sociale, le Président est désigné par décision de l'associé unique ou des associés en cas de pluralité d'associés. Lorsque le Président est une personne morale, celle-ci peut désigner un représentant permanent personne physique.

Durée des fonctions

La durée du mandat du Président est fixée par décision des associés, elle peut être à durée déterminée ou indéterminée. Le Président peut être révoqué à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision de l'associé unique, ou décision collective des associés prise à l'initiative d'un ou plusieurs associés réunissant au moins les deux tiers du capital et des droits de vote de la Société et statuant à l'unanimité des voix des associés disposant du droit de vote.

Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

Rémunération

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

Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le Président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social, sous réserve des pouvoirs attribués aux associés.

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.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes sous réserve des limitations de pouvoirs définies ci-après.

Le Président n'a pas la qualité pour décider ou autoriser l'émission d'obligations, les présents statuts réservant ce pouvoir à l'associé unique ou l'assemblée générale des associés.

ARTICLE 22 - Directeur Général

Désignation

La Société sera dirigée par un ou plusieurs directeurs généraux, personnes physiques ou personnes morales, associées ou non de la Société.

Pouvoirs

Sauf limitation fixée par la décision de nomination ou par une décision ultérieure, le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs de représentation et de gestion que le Président.

Dans les rapports avec les tiers, il représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social, sous réserve des pouvoirs attribués aux associés ou à l'associé unique.

Durée des fonctions

La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination. Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général reste en fonctions, sauf décision contraire des associés, jusqu'à la nomination du nouveau Président. Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment et sans qu'un juste motif soit nécessaire, par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés. La révocation des fonctions de Directeur Général n'ouvre droit à aucune indemnité.

Rémunération

La rémunération du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination, sauf pour la rémunération qui résulte de son Contrat de travail.

ARTICLE 23 - Représentation sociale

Les délégués du Comité d'entreprise exercent les droits prévus par l'article L 2323-62 du Code du travail auprès du Président.

TITRE 6 - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 24 - Conventions entre la Société et ses dirigeants

Toute convention intervenant, directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce doit être portée à la connaissance du président dans le mois de sa conclusion.

Le Président présente à l'associé unique ou aux associés en cas de pluralité d'associés un rapport sur la conclusion et l'exécution des conventions conclues avec l'associé unique ou les associés concernés au cours de l'exercice écoulé.

L'associé unique ou les associés collectivement statuent sur ce rapport lors de la décision statuant sur les comptes de cet exercice.

Les conventions conclues entre l'associé et son président ne donnent pas lieu à l'établissement d'un rapport du commissaire aux comptes mais sont mentionnées dans le registre des décisions de l'associé unique (ou des associés).

Les interdictions prévues à l'article L 225-43 du Code de commerce s'appliquent au Président et aux dirigeants de la Société.

ARTICLE 25 - Commissaires aux comptes

L'associé unique ou les associés par décision collective, désignent, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants.

Lorsque la désignation d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant demeure facultative, c'est à la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés ou à l'associé unique qu'il appartient de procéder à de telles désignations, s'ils le jugent opportun.

En outre, la nomination d'un commissaire aux comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Les Commissaires aux comptes doivent être invités à participer à toutes les décisions de l'associé unique ou décisions collectives des associés dans les mêmes conditions que l'associé unique ou les associés en cas de pluralité d'associés.

TITRE 7 - DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE OU DES ASSOCIÉS

ARTICLE 26 - Décisions obligatoires de l'associé unique ou des associés collectivement

L'associé unique ou la collectivité des associés sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

- La transformation de la forme juridique de la Société ;
- Toute décision d'augmentation ou de réduction du capital ;
- Toute décision de fusion, scission, d'apport partiel d'actifs ;
- La prorogation, dissolution ou liquidation de la Société ;
- Toute autres modifications statutaires hormis le transfert du siège social dans le ressort du même greffe (qui devra être cependant ratifié par les associés *a posteriori*) ;
- La nomination, renouvellement et révocation des Commissaires aux comptes, le cas échéant ;
- La nomination, rémunération, révocation du Président et du Directeur Général ou de toute autre mandataire social ;
- L'approbation des comptes annuels et affectation des résultats (en ce compris toute décision de distribution d'un acompte sur dividendes) ;
- L'approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou associé(s) à l'exception des conventions d'avance en compte courant d'associé visés dans le budget prévisionnel de la Société ; et
- Toute décision d'agrément d'un nouvel associé.

ARTICLE 27 - Règles de majorité

Les décisions collectives sont prises à l'unanimité des associés.

ARTICLE 28 - Modalités des décisions de l'associé unique

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

L'associé unique prend ses décisions à son initiative, ou à l'initiative du Président ou du Directeur Général.

Les décisions de l'associé unique sont constatées par des procès-verbaux qui sont répertoriées dans un registre coté et paraphé.

ARTICLE 29 - Modalités des décisions collectives

Les décisions collectives des associés sont prises à l'initiative du Président ou du Directeur Général.

Les décisions collectives des associés peuvent être prises sous trois formes, au choix du Président ou du Directeur Général :

- Par la réunion de l'Assemblée Générale des associés.
- Par un acte sous seing privé signé par tous les associés et dénommé Décision Ecrite des Associés.
- Par la consultation par correspondance de l'associé unique ou des associés.

Pendant la période de liquidation de la Société, les décisions collectives sont prises à l'initiative du Liquidateur.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou en se faisant représenter par un autre associé, quel que soit le nombre d'Actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses Actions au jour de la décision collective.

ARTICLE 30 - Assemblées

Lorsque le Président, ou le cas échéant, l'un quelconque des directeurs généraux, choisit le mode de l'Assemblée Générale pour prendre une décision collective, il convoque les associés au siège social ou en tout autre lieu mentionné dans la convocation, au moins 15 jours calendaires à l'avance. Toutefois, l'assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés y consentent.

L'assemblée est présidée par le Président ou le Directeur Général, et en leur absence par un associé désigné par l'assemblée.

Le ou les directeurs généraux non associés sont également invités à assister à la réunion.

Une feuille de présence est émargée par chaque associé présent, et s'il y a lieu, par le ou les directeurs généraux, en entrant en séance. La feuille de présence est certifiée par le Président.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé. Les pouvoirs peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie.

Les règles relatives à la représentation des associés pour les décisions collectives de la Société, et notamment celles concernant les modalités du vote par procuration, le contenu, les mentions obligatoires et les documents et informations joints à toute formule de procuration, sont celles applicables à la représentation des actionnaires aux assemblées dans les SA.

Les associés peuvent également participer à distance aux décisions collectives, au moyen d'un formulaire de vote à distance ou d'un document unique de vote, dans les conditions et selon les modalités prévues pour les SA.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique, ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret N°2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle se rattache.

Les décisions collectives des associés prises en assemblée doivent être constatées par écrit dans des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées. Les procès-verbaux sont signés par le Président de l'assemblée et les associés présents.

ARTICLE 31 – Décision par décision écrite des associés

En cas de décision résultant d'une décision écrite de tous les associés, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement à l'associé unique ou aux associés. Il est signé par l'associé unique ou tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou sur les feuilles mobiles numérotées visés ci-dessus.

ARTICLE 32 – Consultation par correspondance de l'associé unique ou des associés

Lorsque le Président, ou le cas échéant, l'un quelconque des directeurs généraux, choisit de procéder à une consultation par correspondance des associés en vue de la prise d'une décision collective, il adresse à chaque associé un exemplaire de son rapport relatif à la décision à prendre, un texte des résolutions ainsi qu'un bulletin de vote.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours calendaires pour faire parvenir leur bulletin de vote à la Société. Tout associé n'ayant pas répondu dans ce délai est considéré comme s'étant abstenu.

Passé ce délai de 15 jours calendaires, le Président procède au décompte des votes et adresse aux associés un compte rendu faisant état du sens du vote des associés. Ce compte-rendu est retranscrit sur le registre spécial ou sur les feuilles mobiles numérotées visés ci-dessus.

ARTICLE 33 - Information préalable de l'associé unique ou des associés

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

Lorsque les décisions de l'associé unique ou les décisions collectives des associés doivent être prises en application de la loi sur le ou les rapports du Président et/ou des commissaires aux comptes, le ou les rapports doivent être communiqués à l'associé unique non Président ou aux associé 15 jours avant la date d'établissement du procès-verbal de la décision de l'associé unique ou de la décision collective des associés.

L'associé unique non Président ou 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 des rapports des commissaires aux comptes.

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

TITRE 8 - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 34 - Etablissement et approbation des comptes annuels

A la clôture de chaque exercice, l'organe dirigeant dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe. Sauf s'il en est dispensé par des dispositions légales, il établit également un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

L'associé unique ou les associés si la société en compte plusieurs approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux comptes, si la société en est dotée.

ARTICLE 35 - Affectation et répartition des résultats

1. Toute Action en l'absence de catégorie d'Actions ou toute Action d'une même catégorie dans le cas contraire, donne droit à une part nette proportionnelle à la quote-part du capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation. Chaque Action supporte les pertes sociales dans les mêmes proportions.

2. Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'associé unique ou les associés décident sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont ils règlent l'affectation et l'emploi.

3. La décision de l'associé unique ou décision collective des associés peut décider la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou 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. La décision de l'associé unique ou décision collective des associés ou, à défaut, le Président et le Directeur Général fixent conjointement les modalités de paiement des dividendes.

ARTICLE 36 - Régime fiscal

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

TITRE 9 - LIQUIDATION - DISSOLUTION - CONTESTATIONS

ARTICLE 37 - Dissolution - Liquidation de la Société

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision de l'associé unique ou décision collective des associés.

La décision de l'associé unique ou la décision collective des associés qui constate ou décide la dissolution nomme un ou plusieurs Liquidateurs. Le Liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les associés. L'associé unique ou les associés peuvent autoriser le Liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation. Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des Actions.

Le surplus, s'il en existe, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre d'Actions de chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

Si toutes les Actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 38 - Contestations

Les contestations relatives aux affaires sociales, survenant pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation entre les associés ou entre un associé et la Société, seront soumises au tribunal de commerce du lieu du siège social.

ARTICLE 39 - Frais

Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la Société.

ARTICLE 40 – Personnalité morale

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

ARTICLE 41 – Actes accomplis pour le compte de la Société en formation et mandat d'accomplir les actes jusqu'à l'immatriculation

1. Les actes accomplis et/ou susceptibles d'être accomplis pour le compte de la Société en formation, listés en annexe 1, seront repris par la Société lors de l'immatriculation de cette dernière.

2. Pour l'avenir, et tant que la Société n'aura pas acquis la personnalité morale par son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés pourront, aux termes d'une décision collective ; donner mandat à toute personne à l'effet, au nom et pour le compte de la Société, de prendre des engagements déterminés.

L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise par la Société des engagements ci-dessus visés conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil et du 3^{ème} alinéa de l'article 6 du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 42 – Nomination du Président de la Société

Les associés nomment en qualité de Président de la Société, pour une durée indéterminée :

- **IDEAL GROUPE**, société par actions simplifiée au capital de 400.000 euros, ayant son siège social situé au 7, rue Crozilhac à Bordeaux (33000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 532 657 491, représentée par Monsieur Pierre VITAL en sa qualité de co-gérant

Laquelle déclare accepter les fonctions qui lui sont confiées.

Le Président ne sera pas rémunéré pour l'exercice de ses fonctions, ce qu'il reconnaît expressément et accepte.

ARTICLE 43 – Nomination du Directeur Général

Les associés nomment en qualité de Directeur Général, pour une durée indéterminée :

- **NOVAXIA IMMO CLUB 5**, société en commandite par actions à capital variable, dont le siège social est situé au 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 841 789 001,
Représentée par son Gérant, la Société Novaxia Investissement, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé au 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 802 346 551, elle-même représentée par Monsieur Bruno COSSE, agissant en qualité de Directeur Général Délégué,

Laquelle déclare accepter les fonctions qui lui sont confiées.

Le Directeur Général ne sera pas rémunéré pour l'exercice de ses fonctions, ce qu'il reconnaît expressément et accepte.

ARTICLE 44 – Nomination du premier Commissaire aux Comptes

Est nommé commissaire aux comptes de la Société, pour une durée de six exercices, ses fonctions expirant à l'issue de la délibération des associés statuant sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- Commissaire aux comptes titulaire :
MESSAS ET ASSOCIES
22, rue Vignon
75009 Paris

Lequel a déclaré par courrier accepter lesdites fonctions et précisant que les dispositions légales instituant des incompatibilités ou des incertitudes de fonctions ne peuvent lui être appliquées.

Fait à Paris, le 05 Août 2019
En trois exemplaires originaux.



Pour NOVAXIA IMMO CLUB 5¹

Bon pour acceptation
des fonctions de
directeur général

Bon pour acceptation des fonctions
de Président



Pour IDEAL GROUPE²

¹ Signature précédée de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de Directeur Général »

² Signature précédée de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de Président »