

53 VARENNE

Société en nom collectif au capital de 10 000,00 €

Siège social : 15 bis rue Jean Baptiste Pigalle

75009 PARIS

RCS de Paris 953 502 465

STATUTS MIS A JOUR

Le 18 décembre 2024

Certifiés conformes

Marie Ruby

DocuSigned by:

F3855F7D8DC9420...

Les soussignées :

- **ÁSGARD GROUP**, Société par actions simplifiée au capital de 3 421 551,00 €, dont le siège social est situé 141 Rue De Rennes à Paris 6 (75006), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 389 434 614, représentée par Madame Marie Ruby,
- **MyQuadrasCo SA**, société anonyme de droit suisse de 140 000 CHF dont le siège est situé Place de la Riponne 3, c/o Multifiduciaire L2man SA, 1005 Lausanne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lausanne sous le numéro fédéral IDE/UID CHHE-415.329.801, représentée par Monsieur David Ben Adiba,
- **V.O INVEST**, société à responsabilité limitée au capital de 1 002 150 euros, dont le siège social est sis 271 rue du Béal du Ton 05330 Saint-Chaffrey, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Gap sous le numéro 449 561 851, représentée par Monsieur Philippe Bobillier,
- **WHITE LUXURY**, société par actions simplifiée au capital de 500 000 euros dont le siège social est sis ZAE du Pré Mairy 81 rue des Carts Pringy 74370 Annecy, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés d'Annecy sous le numéro 530 743 376, représentée par Monsieur Francis Biron,
- **JPED PARTNERS**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €, dont le siège social est situé 28 RUE JASMIN à PARIS (75016), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 887711232, représentée par Monsieur Julien Petrel,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société qu'ils ont convenu de constituer.

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société en nom collectif régie par les présents statuts et les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment les articles L 221-1 à L 221-16 et R. 221-1 à R. 221-10 du Code de Commerce.

Article 2 – Objet

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- L'activité de marchand de bien et notamment l'acquisition des lots de copropriété numéros 14, 34, 60, 61 et 31 situés au sein d'un ensemble immobilier sis 53 rue de Varenne - 75007 Paris figurant au cadastre section AK numéro 17, lieudit « 1 Cité de Varenne » d'une contenance de 07a 24ca ;
- La prise à bail, la mise en valeur et l'exploitation sous toutes formes de ce bien immobilier et notamment par la location en logement nu ou meublé destiné à l'activité de loueur en meublé ; de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément du bien et droits immobiliers en question ;
- ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement ;
- La prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés et affaires, commerciales ou industrielles, sous quelque forme que ce soit, notamment par souscription ou achat de droits sociaux, apports, création de sociétés... ;
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et 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.

Article 3 – Dénomination

La dénomination sociale est : **53 VARENNE**

Article 4 – Siège

Le siège social est : 15 bis rue Jean Baptiste Pigalle – 75009 PARIS

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou de même département par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et, partout ailleurs, par décision collective extraordinaire.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à 99 années, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 – Apports

Lors de la constitution, il a été fait apport à la Société d'une somme en numéraire de 10 000 euros par :

- ÁSGARD GROUP : 2 500 euros
- MyQuadrasCo SA : 2 000 euros
- V.O INVEST : 2 500 euros
- WHITE LUXURY : 2 000 euros
- JPED PARTNERS : 1 000 euros

Total : 10 000 parts sociales

Lesdits apports correspondant à la souscription de 10 000 parts sociales de 1,00 € de valeur nominale, souscrites en totalité.

Les fonds correspondant à la libération des apports seront appelés par la gérance en fonction des besoins de la Société postérieurement à l'immatriculation de celle-ci au Registre du commerce et des sociétés.

Article 7 – Capital social

Le capital social de la Société est fixé à 10 000,00 €.

Il est divisé en 10 000 parts sociales de 1,00 € de valeur nominale chacune, intégralement souscrites, attribuées aux associés et réparties comme suit :

- ÁSGARD GROUP : 2 500 part(s) sociale(s)
- MyQuadrasCo SA : 2 000 part(s) sociale(s)
- V.O INVEST : 2 500 part(s) sociale(s)
- WHITE LUXURY : 2 000 part(s) sociale(s)
- JPED PARTNERS : 1 000 part(s) sociale(s)

Total : 10 000 parts sociales

Article 8 – Augmentation - Réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées à l'article 10 ci-après.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles conformément à l'article 1690 du Code civil sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 10 ci-après.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits. Ces cessions ou acquisitions ont lieu librement entre associés.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Si toutes les parts ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la société à condition que ceux-ci soient agréés par les associés. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire de leurs droits puisse être inférieur à 30 jours.

Les associés pourront, lors de la décision afférente à l'augmentation du capital, renoncer, en tout ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

Dans tous les cas, si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Article 9 – Droits attachés aux parts

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social.

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Article 10 – Cession de parts entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément. La décision des associés est notifiée, par lettre recommandée avec accusé de réception, par la gérance à l'associé cédant dans les 30 jours de la décision de la collectivité des associés.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément, à défaut, l'associé cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

Article 11 – Transmission de parts par décès

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant-droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

Article 12 – Déconfiture. Faillite personnelle. Redressement ou liquidation judiciaires

En cas de déconfiture, faillite personnelle, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires d'un associé, et à moins que les autres associés ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 13 – Retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par décision unanime des associés.

L'associé qui souhaite exercer son droit de retrait le notifie à la gérance et aux autres associés, par courrierrecommandé avec accusé de réception.

Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur le retrait sollicité. La décision des associés est notifiée, par lettre recommandée avec accusé deréception, par la gérance à l'associé retrayant dans les 30 jours de la décision de la collectivité des associés.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accordamiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si l'autorisation de retrait n'est pas obtenue, le retrait sollicité ne peut avoir lieu, sauf si une décision de justice l'y autorise.

Article 14 – Gérance

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. La rémunération du gérant est fixée par la décision qui le nomme.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société dans la limite des dispositions prévues aux présentes (cf. articles 16 et 17).

Article 15 – Décisions collectives

Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Tous moyens de communications, en ce compris la télécopie, la conférence téléphonique ou la visioconférence peuvent être utilisée pour l'expression des décisions.

L'assemblée est convoquée par la gérance par lettre recommandée ou par courriel au moins 15 jours avant la tenue de l'assemblée au lieu indiqué dans la convocation.

Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, demander au gérant de provoquer une consultation des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des

référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque associé dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ces documents pour émettre son vote, sur chaque résolution, par "oui" ou par "non". La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Tout associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé.

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal établi et conservé selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret du 3 juillet 1978.

Article 16 – Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires :

- Autorisant l'acquisition ou la vente des lots de copropriété numéros 14, 34, 60, 61 et 31 situés au sein d'un ensemble immobilier sis 53 rue de Varenne - 75007 Paris figurant au cadastre section AK numéro 17, lieudit « 1 Cité de Varenne » d'une contenance de 07a 24ca et tout emprunt bancaire par la société lié à cette acquisition ;
- Approbation des comptes ;
- Toutes décisions autres que celles concernant la modification des statuts, le retrait d'un associé, ou l'agrément de nouveaux associés.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas atteinte, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

Article 17 – Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur la modification des statuts, le retrait d'un associé ou l'agrément de nouveaux associés.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. Toutefois, le changement de nationalité de la société et l'augmentation de l'engagement des associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les associés.

Article 18 – Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1 janvier et se termine le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de la date d'immatriculation de la Société et se terminera le 31 décembre 2024.

Article 19 – Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende. La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

Article 20 – Prorogation

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à l'effet de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la société doit être prorogée ou non.

Article 21 – Dissolution anticipée

La dissolution anticipée peut être prononcée par décision collective extraordinaire des associés.

Article 22 – Liquidation

La liquidation est effectuée par un (ou plusieurs) liquidateur(s), nommé et révoqué par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, ou, à défaut, par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Article 23 – Contestations

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux de Grande Instance compétents.

Article 24 – Dispositions transitoires

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. L'immatriculation de la Société entraînera de plein droit reprise de ces engagements par la Société.

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts. Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

