

## 2JVF

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros  
Siège social : 45, rue Thiers, 94130 Nogent-sur-Marne  
En cours d'immatriculation

(la « **Société** »)

---

## STATUTS CONSTITUTIFS

---

## 2JVF

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros  
Siège social : 45, rue Thiers, 94130 Nogent-sur-Marne  
En cours d'immatriculation

### LES SOUSSIGNÉES :

- (1) **INFORMATIQUE MANAGEMENT GESTION (« IMG »)**, société par actions simplifiée au capital de 22 872,25 euros dont le siège social est sis 9, Mas de la Solitude, 1155, avenue du Général Brosset, 83220 Le Pradet, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Toulon sous le numéro 398 999 078, représentée par Jonathan Roche, en sa qualité de Directeur Général,

ET

- (2) **FINANCIERE CONDORCET**, société par actions simplifiée au capital de 1 056 euros, dont le siège social est 45, rue Thiers, 94 130 Nogent-sur-Marne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 913 219 168, représentée par son Président, M. Jonathan Roche,

ont décidé de constituer une société civile immobilière et ont adopté les statuts ci-après :

## SOMMAIRE

ARTICLE 1	FORME .....	4
ARTICLE 2	OBJET .....	4
ARTICLE 3	DENOMINATION SOCIALE .....	4
ARTICLE 4	DUREE .....	4
ARTICLE 5	SIEGE SOCIAL .....	4
ARTICLE 6	APPORTS .....	5
ARTICLE 7	CAPITAL SOCIAL .....	5
ARTICLE 8	AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL.....	5
ARTICLE 9	AVANCES D’ASSOCIES .....	5
ARTICLE 10	PARTS SOCIALES .....	6
ARTICLE 11	CESSION ET TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES – AGREMENT .....	6
ARTICLE 12	RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....	9
ARTICLE 13	DECES – INCAPACITE .....	9
ARTICLE 14	RETRAIT .....	9
ARTICLE 15	REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN.....	10
ARTICLE 16	GERANCE .....	10
ARTICLE 17	DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES.....	11
ARTICLE 18	MODALITES DE CONSULTATION DES ASSOCIES .....	12
ARTICLE 19	DROIT D’INFORMATION DES ASSOCIES .....	13
ARTICLE 20	CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	13
ARTICLE 21	EXERCICE SOCIAL.....	13
ARTICLE 22	COMPTES SOCIAUX.....	14
ARTICLE 23	AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES.....	14
ARTICLE 24	DISSOLUTION - LIQUIDATION .....	14
ARTICLE 25	CONTESTATIONS .....	14
ARTICLE 26	STIPULATIONS TRANSITOIRES .....	15

## **ARTICLE 1      FORME**

La Société est une société civile.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870–1 du Code civil et du décret n°78–704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts (les « **Statuts** »).

## **ARTICLE 2      OBJET**

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la détention, la gestion, l'aménagement, la location, l'occupation, la vente de tout patrimoine immobilier détenu en jouissance, en usufruit, en nue-propiété ou en pleine-propiété et notamment, mais non exclusivement, de biens et droits immobiliers, et en particulier, l'ensemble immobilier située 10 allée Léon Jouhaux – 77183 Croissy Beaubourg ;
- plus généralement la réalisation de tous actes de gestion, d'administration ou de disposition en lien avec le patrimoine immobilier susvisé ;
- tous octroi ou souscription d'emprunts ou garanties afférents aux objets visés au présent Article 2 ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à ce qui précède et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

## **ARTICLE 3      DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination sociale de la Société est :

**2JVF**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots « société civile immobilière » ou des initiales « SCI », suivis de l'indication du montant du capital social.

## **ARTICLE 4      DUREE**

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années qui commence à courir à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

## **ARTICLE 5      SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à l'adresse :

45, rue Thiers, 94 130 Nogent-sur-Marne

Il peut être transféré :

- en tout autre endroit de la même ville, du même département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les Statuts en conséquence, sous réserve de ratification de cette décision par la plus prochaine décision collective ordinaire des associés, et
- partout ailleurs, par décision collective extraordinaire des associés.

#### **ARTICLE 6 APPORTS**

Les soussignés ont fait apport à la Société d'une somme en numéraire d'un montant total de 1 000 (mille) euros, représentant l'intégralité des apports faits lors de la constitution de la Société, réparties entre eux ainsi qu'il suit :

- par IMG : 10 euros
- par Financière Condorcet : 990 euros

soit au total la somme de mille euros (1 000 €), intégralement libérée.

#### **ARTICLE 7 CAPITAL SOCIAL**

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

Il est divisé en mille (1000) parts sociales d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, numérotées de 1 à 1 000, réparties entre les associés comme suit :

- IMG : 10 parts  
Numérotées 1 à 10
- Financière Condorcet : 990 parts  
Numérotées 11 à 1000

#### **ARTICLE 8 AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital social peut, sur décision collective extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, doivent être agréés dans les conditions de l'Article 11 des Statuts, qui s'appliquent *mutatis mutandis*.

Le capital peut être réduit, sur décision collective extraordinaire des associés, au moyen du remboursement de tout ou partie des parts sociales existantes et/ou du rachat suivi de leur annulation.

#### **ARTICLE 9 AVANCES D'ASSOCIES**

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt.

Les conditions de remboursement de ces avances d'associés et, notamment, la fixation des intérêts, sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

## **ARTICLE 10 PARTS SOCIALES**

Les droits de chaque associé résultent uniquement des Statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement réalisées. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, peut être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

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

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du plus diligent.

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Quel que soit le titulaire des droits de vote, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux Statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

## **ARTICLE 11 CESSION ET TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES – AGREMENT**

### **11.1 Cession entre vifs**

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé.

La cession n'est opposable à la Société et aux tiers qu'après accomplissement des formalités prévues à cet effet par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ou par transfert sur les registres de la société.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit des descendants et conjoints des associés, notamment en cas de succession.

Toutes autres cessions, y compris vers des ascendants des associés, ne peuvent intervenir qu'après agrément pris aux conditions de majorité et quorum requis pour toute décision extraordinaire des associés.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner leur accord, étant précisé que la signature des associés pourra être apposée tant sur un seul et même acte de cession que sur plusieurs exemplaires rigoureusement identiques de cet acte de cession.

Le projet de cession est notifié par l'associé cédant, avec demande d'agrément, à la Société et à chacun des autres associés par tous moyens. Le projet de cession indique l'identité complète du ou des

cessionnaires pressentis (nom et prénom ou dénomination et forme sociale, adresse, noms et prénoms des personnes physiques contrôlant ultimement le cessionnaire personne morale), le nombre de parts dont la cession est projetée, le prix ou la contrepartie offert (avec en ce cas une évaluation de bonne foi des parts dont la cession est envisagée), les autres principales modalités de la cession.

L'assemblée des associés se réunit sur convocation du gérant qui doit intervenir dans le délai d'un mois au plus tard à compter de la notification du projet de cession à la Société, à l'effet de se prononcer sur l'agrément de la cession proposée, qui vaudra, en cas de vote, agrément du(des) nouvel(aux) associé(s). La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société ou ses associés.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé au présent Article, tout associé peut convoquer l'assemblée ou faire convoquer par mandataire de justice l'ensemble des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

Si le projet de cession est agréé, la cession doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ou dans tout autre délai fixé par l'assemblée. A défaut de régularisation dans le délai applicable, l'agrément est réputé n'être jamais intervenu et la procédure de demande d'agrément doit être intégralement reprise suivant les modalités stipulées au présent article.

Il est entendu que la cession ne peut intervenir que suivant les modalités détaillées dans le projet de cession notifié à la Société et aux associés conformément aux stipulations du présent article. Si l'associé cessionnaire souhaite modifier ces modalités, la procédure de demande d'agrément doit être intégralement reprise suivant les modalités stipulées au présent article.

Si l'agrément est refusé par la collectivité des associés, chacun des autres associés peut acquérir à titre irréductible des parts à proportion du nombre de parts qu'il détient au jour de la notification du projet de cession à la Société (sans prise en compte des parts du cédant).

Le reliquat non affecté est réparti, à titre réductible, par la gérance, entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire (sans prise en compte des parts du cédant et du ou des associés ayant été satisfait ou ayant indiqué ne pas souhaiter participer au rachat des parts de l'associé sortant).

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par une décision collective extraordinaire des associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la Société elle-même en vue d'être annulées.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai de deux (2) mois à compter de la décision de l'assemblée s'étant prononcée sur le projet de cession, la Société peut faire acquérir par un tiers désigné par la gérance et dûment agréé par l'assemblée générale extraordinaire les parts non acquises par les associés ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par tous moyens. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutes les stipulations qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts.

Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé en intégralité au jour du transfert de propriété des parts sociales de l'associé cédant.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet de cession n'est pas faite au cédant dans le délai prévu par l'article 1863 du Code civil, l'agrément à la cession est réputé acquis.

L'ensemble des stipulations susvisées s'applique aux transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit de parts sociales, y compris par voie de donation ou apport, de même qu'à la cession de droits à attribution de parts gratuites. En conséquence, le terme cession s'entend, pour les besoins de ces stipulations, de toutes les formes de transmission stipulées au présent Article à l'exception de celle consécutive à une transmission universelle de patrimoine d'une personne morale par voie de fusion, scission ou dissolution-confusion.

## **11.2 Transmissions par décès**

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou légataires de l'associé décédé, sous réserve de leur agrément le cas échéant. Les héritiers et légataires, sauf le conjoint ou les descendants de l'associé décédé, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sauf en ce qui concerne le conjoint ou les descendants de l'associé décédé qui sont associés de plein droit, les autres héritiers et légataires doivent faire l'objet d'un agrément pour devenir associé, sur lequel il est statué dans les trois mois de la production de la justification de leur qualité.

A cet effet, la gérance est tenue de convoquer une assemblée générale extraordinaire

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt non transmises de plein droit. Cette décision est notifiée aux héritiers ou légataires concernés dans le délai de quinze jours suivant la décision de l'assemblée.

À défaut de décision de l'assemblée générale extraordinaire dans le délai susvisé de trois mois, les héritiers ou légataires concernés sont réputés agréés.

En cas de refus d'agrément et de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation, est déterminé de commun accord entre les héritiers/légataires concernés et les associés ou la Société selon le cas, et à défaut d'accord, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

À défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un (1) an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il

représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à la loi.

## **ARTICLE 12      RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, à proportion du nombre de parts qu'il possède.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

## **ARTICLE 13      DECES – INCAPACITE**

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants, et le cas échéant, avec les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés si ces derniers se conforment aux conditions d'obtention de l'agrément prévues à l'Article 11.2 ci-dessus.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que la collectivité des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation, de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat, déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement est payable dans les trois (3) mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur.

## **ARTICLE 14      RETRAIT**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer de la Société avec l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire prise à la majorité des deux tiers des parts sociales en circulation ou en vertu d'une décision de justice pour justes motifs.

Tout retrait est nécessairement total et emporte, une fois effectif, la perte de la qualité d'associé.

Tout associé désirant se retirer doit en formuler la demande écrite à la gérance et aux autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en mains propres contre récépissé.

Les demandes de retrait sont examinées une fois par an à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé ou lors de toute autre assemblée convoquée à cet effet.

Le retrait emporte, dès son approbation par l'assemblée générale extraordinaire, la suspension des droits de vote attachés à la totalité des parts de l'associé retrayant.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Le rachat, par les associés, par un tiers dûment agréé ou par la Société doit intervenir au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an suivant l'approbation du retrait par l'assemblée générale extraordinaire, étant entendu que les modalités de rachat doivent être approuvées par l'assemblée générale extraordinaire.

Si l'associé retrayant est titulaire d'un mandat au sein de la Société, ce mandat prend automatiquement fin au jour de l'approbation du retrait par l'assemblée générale extraordinaire.

## **ARTICLE 15 REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN**

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un (1) an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

## **ARTICLE 16 GERANCE**

### **16.1 Nomination - Durée**

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personne physique ou personne morale, associé ou non.

Les gérants dont la nomination n'est pas faite dans les Statuts sont nommés par décision ordinaire de la collectivité des associés.

La durée des fonctions de gérant est indéterminée, sauf si la décision de nomination fixe la durée du mandat. Ces fonctions prennent automatiquement fin par arrivée de leur terme, démission, révocation, incapacité, empêchement, procédure collective, décès ou dissolution.

Tout gérant est révocable à tout moment par décision collective extraordinaire des associés et n'a pas à être motivée. La révocation du gérant n'ouvre droit à aucune indemnité.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par décision collective ordinaire des associés, à l'initiative du gérant le plus diligent (ou, à défaut, à l'initiative de l'associé le plus diligent), dans le mois de ladite vacance.

## **16.2 Rémunération**

Le gérant peut percevoir une rémunération en contrepartie de l'exercice de ses fonctions, laquelle est alors fixée par décision ordinaire de la collectivité des associés.

En toute hypothèse, le gérant a droit au remboursement, sur présentation de justificatifs, des frais exposés dans le cadre de son mandat.

## **16.3 Pouvoirs**

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Dans ses rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux. Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés, acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue et sauf stipulation contraire des Statuts.

## **ARTICLE 17 DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

### **17.1 Forme des décisions collectives**

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié.

### **17.2 Décisions collectives extraordinaires**

Les décisions collectives extraordinaires sont celles :

- qui ont pour objet l'agrément suivant les modalités stipulées à l'Article 11 ci-dessus, ou
- qui ont pour objet toute modification statutaire, ou
- qui sont qualifiées d'extraordinaires par les Statuts.

Sauf stipulation particulière contraire, les décisions collectives extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Toutefois, toute décision relevant de la catégorie des décisions extraordinaires et emportant augmentation des engagements des associés requiert l'unanimité des associés de la Société.

### **17.3 Décisions collectives ordinaires**

Les décisions collectives ordinaires sont celles qui ont pour objet toute décision qui ne relève pas de la catégorie des décisions extraordinaires.

Au moins une (1) fois par an, la gérance présente aux associés, le cas échéant, un compte rendu de sa gestion et un rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Les associés statuent, par voie de décision collective ordinaire, sur cette reddition de compte, approuvent ou redressent les comptes et décident l'affectation et la répartition des bénéfices.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées à la majorité des parts des associés présents ou représentés. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

## **ARTICLE 18 MODALITES DE CONSULTATION DES ASSOCIES**

### **18.1 Assemblées générales**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit, en France, indiqué dans la convocation.

Un ou plusieurs associés, représentant au moins le tiers (1/3) du capital social, peuvent également convoquer une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont adressées, dans les formes prévues par la loi, à chaque associé, quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour. La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés ou l'acceptent.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint marié ou son partenaire pacsé ou par un autre associé justifiant de son pouvoir. Un même associé peut détenir plusieurs pouvoirs.

L'assemblée générale est présidée par le ou l'un des gérants ou, si aucun d'entre eux n'est associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales ou tout autre associé élu par l'assemblée.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signées par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont, en outre, signés par tous les associés présents et par les mandataires des associés représentés.

### **18.2 Consultations par correspondance**

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, dans les formes prévues par la loi (lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la date d'adoption des Statuts), le texte des résolutions proposées accompagné, s'il y a lieu, de tous documents nécessaires à la bonne information des associés relativement aux questions à l'ordre du jour.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social, par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu, l'abstention étant considérée comme un vote négatif.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance, qui y annexe les votes des associés.

### **18.3 Consultation par acte sous seing privé**

L'auteur de la consultation peut également consulter les associés par acte sous seing privé.

Dans ce cas, la décision de la collectivité des associés émanera de la signature par tous les associés d'un procès-verbal, aucune autre formalité ne sera requise, étant précisé que la signature des associés pourra être apposée tant sur un seul et même procès-verbal que sur plusieurs exemplaires rigoureusement identiques de ce procès-verbal.

Si le gérant n'est pas associé, il interviendra à l'acte ou l'acte lui sera signifié à l'effet de rendre les décisions formalisées par l'acte sous seing privé opposable à la Société.

## **ARTICLE 19 DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES**

Les associés ont le droit d'obtenir, sur demande, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale, auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un (1) mois.

Préalablement à toute décision collective d'approbation des comptes, la gérance doit adresser, à chacun des associés, quinze (15) jours au moins avant la date de la décision collective :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre décision collective prise en assemblée générale, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social et au moins quinze (15) jours avant la réunion, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés, soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## **ARTICLE 20 CONVENTIONS REGLEMENTEES**

L'intervention de conventions de la nature de celles visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce donne lieu à application des dispositions prévues par cet article.

## **ARTICLE 21 EXERCICE SOCIAL**

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

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

## **ARTICLE 22      COMPTES SOCIAUX**

Il est tenu, au siège social, une comptabilité dans les conditions et selon les modalités définies par la loi.

## **ARTICLE 23      AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice. Ce bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

L'assemblée générale a la faculté de constituer tous postes de réserves générales ou spéciales dont elle détermine l'emploi, s'il y a lieu.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. Ils doivent être mis en paiement dans les neuf (9) mois de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par décision de justice.

Les pertes de l'exercice, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement complet. Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois (3) mois sur décision soit des associés, soit à défaut, de la gérance. Toutefois, les associés peuvent décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

## **ARTICLE 24      DISSOLUTION - LIQUIDATION**

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les Statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents Statuts.

La collectivité des associés nomme alors un ou plusieurs liquidateurs, dont ils déterminent les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de la collectivité des associés se poursuivent pour tout ce qui concerne la liquidation ; la collectivité des associés a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

## **ARTICLE 25      CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

## ARTICLE 26 STIPULATIONS TRANSITOIRES

### 26.1 Nomination du premier gérant

Le premier gérant, nommé aux termes des Statuts pour une durée indéterminée, est :

M. Jonathan Roche, né le 21 novembre 1984 à Les Lilas (93) et demeurant 45, rue Thiers à Nogent sur Marne (94), de nationalité française.

M. Jonathan Roche sera remboursé, sur justificatifs, des frais exposés par lui dans l'exercice de son mandat de gérant.

M. Jonathan Roche ne percevra aucune rémunération au titre de l'exercice de son mandat de gérant, ce jusqu'à ce qu'une décision contraire éventuelle de la collectivité des associés prise conformément aux stipulations de l'Article 17 des Statuts.

M. Jonathan Roche déclare accepter les fonctions confiées par le présent Article 26.1 et satisfaire aux conditions requises par la loi et les Statuts pour l'exercice du mandat de gérant de la Société.

### 26.2 Pouvoirs spécifiques donnés au gérant

De commun accord des associés, tous pouvoirs sont donnés aux termes des présentes à M. Jonathan Roche, premier gérant de la Société, avec faculté de substitution, à l'effet :

- d'acquérir, au nom et pour le compte de la Société, un ensemble immobilier situé 10, allée Léon Jouhaux – 77183 Croissy Beaubourg, d'une superficie de 2 796 m<sup>2</sup>, commercialisé par BNP Paribas Real Estate (l' « **Ensemble Immobilier** »),
- signer, au nom et pour le compte de la Société, tout compromis de vente portant sur l'Ensemble Immobilier (le « **Compromis** »),
- en vue du financement de l'Ensemble Immobilier, négocier et souscrire, au nom et pour le compte de la Société, tout prêt bancaire auprès de tout établissement de crédit, à hauteur du prix de cession de l'Ensemble Immobilier et de tout frais additionnels y afférents (sans que cette liste soit exhaustive, frais d'acte, frais bancaires, frais de commercialisation, frais liés aux garanties, frais de conseil, etc.)
- de consentir, au nom et pour le compte de la Société, à tout établissement bancaire participant au financement de l'Ensemble Immobilier, toutes garanties qui seraient requises en vue de l'octroi du prêt destiné au financement
- plus généralement, de négocier, conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, le Compromis, tout acte définitif de vente, tous documents, remettre tous documents, recevoir ou faire toutes déclarations, prendre toutes décisions, accomplir toutes actions, verser tous montants, donner tous pouvoirs, procéder à toutes formalités ou notification ou autres consécutives ou relatives à l'acquisition de l'Ensemble Immobilier.

Le présent pouvoir est consenti jusqu'au 31 mars 2026.

### 26.3 Engagements pour le compte de la Société en formation

Un état des engagements accomplis pour le compte de la Société en formation préalablement à la signature des Statuts est annexé aux présentes.

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

#### **26.4 Publicité - Pouvoirs**

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Le premier gérant nommé aux termes des Statuts est habilité à accomplir tous actes et à prendre tous engagements au nom de la Société en formation dans le cadre de la constitution de cette dernière et de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, et notamment procéder à l'ouverture du compte bancaire de la Société, accomplir toutes formalités et démarches nécessaires ou utiles à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

L'immatriculation de la Société au Greffe du Tribunal de commerce emportera de plein droit reprise par elle des engagements pris et des actes accomplis dans ce cadre par le premier gérant, ou tout délégué à cet effet, au nom et pour le compte de la Société en formation.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes autres formalités nécessaires ou utiles à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution dans un journal d'annonces légales, d'établir et signer la déclaration des bénéficiaires effectifs, d'accomplir toute formalité de publicité, de dépôt et autres formalités nécessaires à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

#### **26.5 Suppression des stipulations transitoires**


Les stipulations du présent Article 26.5 seront supprimées de plein droit des Statuts à l'issue d'un délai de 6 mois courant à compter de la date d'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Le gérant est dûment habilité à accomplir toutes formalités subséquentes.

## SIGNATURES

Fait à Nogent sur Marne,

Le 21 mai 2025,

Signé par :  
  
AB0933B30BCA4EF...

---

**INFORMATIQUE MANAGEMENT  
GESTION**  
Représentée par M. Jonathan Roche

Signé par :  
  
AB0933B30BCA4EF...

---

**FINANCIERE CONDORCET**  
Représentée par M. Jonathan Roche

Bon pour acceptation des fonctions de gérant

Signé par :  
  
AB0933B30BCA4EF...

---

**M. Jonathan Roche**

**ANNEXE**

**ÉTAT DES ENGAGEMENTS PRIS OU APPELÉS À ETRE PRIS  
POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION**

- Ouverture d'un compte bancaire
- Honoraires de conseil en vue de la constitution de la Société