

3V Foncier

Société par actions simplifiée au capital social de 120 euros

Siège social : 7 rue de Bonald – LYON (69007)

En cours d'immatriculation au greffe du Tribunal de commerce de LYON

STATUTS CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Serge, Raymond VANNIER,**
Né le 30 octobre 1964 à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400),
De nationalité française,
Demeurant 108 rue des Sapins – SAINT-DIDIER-SUR-BEAUJEU (69430),
Célibataire ;
- **Madame Séverine VANNIER,**
Née le 22 mai 1974 à BELLEVILLE-SUR-SAONE (69220),
De nationalité française,
Demeurant 144 Chemin De La Bonnetière – LES HALLES (69610),
Célibataire ;
- **AVA INVESTS,**
Société par actions simplifiée au capital de 11 250 euros,
Dont le siège social est situé sis 7 rue de Bonald – LYON (69007),
934 861 691 R.C.S. Lyon,
Représentée par Monsieur Aurélien VANNIER, son Président.

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les associés propriétaires des actions ci-après créées une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales et réglementaires applicables, et notamment par les dispositions du Code de commerce relatives aux Sociétés commerciales ainsi que par les présents statuts.

La Société fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés. Lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé, celui-ci sera dénommé « associé unique ». L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus aux associés, les termes « collectivité des associés » et « associés » désignant indifféremment l'associé unique ou les associés.

La Société ne peut en aucun cas faire appel public à l'épargne.

ARTICLE 2 - OBJET

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

- L'acquisition de terrains en vue de leur revente, après viabilisation le cas échéant ;
- La mise en valeur foncière de terrains nus par toutes opérations de lotissement, division, remembrement, ou autres aménagements destinés à en optimiser la revente ;
- La vente de terrains, qu'ils soient bruts, viabilisés ou prêts à être construits, à des particuliers, promoteurs, marchands de biens ou toute autre entité intéressée ;
- L'assistance et le conseil en matière d'aménagement et de valorisation foncière, sans prestation de maîtrise d'œuvre directe ;
- L'acquisition, la détention, la gestion et la cession de participations dans toutes sociétés ou groupements ayant un objet similaire, connexe ou complémentaire ; et
- D'une manière générale, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire, connexe ou complémentaire, de nature à favoriser son développement.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

- **3V Foncier**

Tous actes et documents émanant de la Société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "Société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S.", et de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du lieu et du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

- 7 rue de Bonald – LYON (69007).

Il peut être transféré en tout endroit par décision des associés ou par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du Président devra être

ratifiée par la plus prochaine décision des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

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

ARTICLE 6 - APPORTS

Au titre de la constitution de la Société, les soussignés réalisent au profit de la Société les apports suivants en numéraire :

- **Monsieur Serge VANNIER** a apporté quarante (40) euros au capital de la Société ;
- **Madame Séverine VANNIER** a apporté quarante (40) euros au capital de la Société ; et
- **AVA INVESTS** a apporté quarante (40) euros au capital de la Société.

En rémunération de ces apports, il a été émis 120 actions de la Société de un euro (1 €) de valeur nominale chacune, réparties comme suit :

- **Monsieur Serge VANNIER** a reçu 40 actions de la Société ;
- **Madame Séverine VANNIER** a reçu 40 actions de la Société ;
- **AVA INVESTS** a reçu 40 actions de la Société.

Les fonds correspondants aux apports en numéraire ont été déposés au crédit d'un compte ouvert via Olinda SAS ("Qonto"), dûment mandatée à cet effet par chacun des associé(s), au nom de la société en formation, sur le compte ouvert auprès de l'étude Maître Quentin FOUREZ - Notaires au 1 Place Marechal Gallieni, 27500, Pont-Audemer, FRANCE, ainsi que l'atteste l'attestation du dépositaire établi auprès de l'office notarial, mentionnant les sommes versées par les associés.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de CENT VINGT EUROS (120 €), divisé en CENT VINGT (120) actions d'un montant nominal de UN EURO (1 €) chacune.

ARTICLE 8 – LIBERATION DES ACTIONS

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président, dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du souscripteur quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

ARTICLE 9 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives.

Leur propriété résulte de l'inscription à un compte ouvert par la Société au nom de l'associé dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES ACTIONS - MODALITES

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

En cas de transmission des actions, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

Les actions résultant d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles.

Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai de (30) trente jours suivant mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

Toute transmission des actions faite en violation des présents statuts sera nulle et non avenue.

Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'associé unique sont libres.

En cas de pluralité d'associés, les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit, y compris aux conjoint, ascendants ou descendants, est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés. Il en va de même pour les cessions ou transmissions à un autre associé.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président de la Société en indiquant les nom, prénoms et l'adresse du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique, et la dénomination, le siège social, le capital, le numéro RCS, l'identité des associés et des dirigeants s'il s'agit d'une personne morale, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les trois mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en

vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de trois mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en la forme des référés, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent en cas de dévolution successorale ou de liquidation d'une communauté de biens entre époux, par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une Société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Toutefois, en cas de dévolution successorale, l'agrément des héritiers et ayants-droits du défunt non associés résultera d'une décision collective des associés survivants statuant à la majorité des deux tiers des voix attachées aux actions que ces derniers détiendront dans le capital de la Société.

Elles s'appliquent également à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

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

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire aura le droit de participer aux assemblées générales.

Les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque

prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs sociales, ni en demander le partage ou la licitation ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires

ARTICLE 12 - PRESIDENT

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

Désignation

Le Président est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'associé unique ou la collectivité des associés.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

Par exception à ce qui précède, la désignation du premier Président sera effectuée au sein des présents statuts. En cas de changement ultérieur de Président, il ne sera pas nécessaire de mettre à jour les statuts.

Durée des fonctions

Le Président est désigné pour une durée déterminée ou non, par l'associé unique ou la collectivité des associés.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat à condition de notifier sa décision à l'associé unique ou à la collectivité des associés, par lettre recommandée adressée au moins trois (3) mois avant la date d'effet de ladite décision, ce délai pouvant être réduit par la décision de l'associé unique ou lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut mettre fin à tout moment au mandat d Président. La décision de révocation n'a pas à être motivée et n'ouvre droit à aucune indemnisation.

Rémunération

Le Président peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés, lors de la nomination ou ultérieurement.

En outre, le Président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

Pouvoirs du Président

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à l'associé unique ou à la collectivité des associés.

Les dispositions des présents statuts limitant, le cas échéant, les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

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, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

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.

ARTICLE 13 - DIRECTEUR GENERAL

Désignation

Le Président peut donner mandat à une personne physique ou à une personne morale, associée ou non, de l'assister en qualité de Directeur Général.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Directeur Général, personne physique, ou le représentant de la personne morale Directeur Général, peut également être lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

Par exception à ce qui précède, la désignation du premier Directeur Général sera effectuée au sein des présents statuts. En cas de changement ultérieur de Directeur Général, il ne sera pas nécessaire de mettre à jour les statuts.

Durée des fonctions

La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination et ne peut excéder celle du mandat du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général conserve ses fonctions jusqu'à la nomination du nouveau Président, sauf décision contraire de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de

redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Directeur Général peut démissionner de son mandat à condition de notifier sa décision au Président, par lettre recommandée adressée au moins trois (3) mois avant la date d'effet de ladite décision, ce délai pouvant être réduit par la décision du Président qui statuera sur la nomination d'un nouveau Directeur Général en remplacement du Directeur Général démissionnaire.

Révocation

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif par décision du Président. Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

Rémunération

Le Directeur Général peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées par le Président dans la décision de nomination ou ultérieurement.

En outre, le Directeur Général est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs que le Président, sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.

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

ARTICLE 14 – CONVENTIONS REGLEMENTEES

Lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce doivent être mentionnées sur le registre des décisions.

Si la Société comporte plusieurs associés, le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes présente aux associés, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, un rapport sur les conventions visées audit article.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

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

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

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

ARTICLE 15 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination par l'associé unique ou la collectivité des associés d'un ou plusieurs Commissaires aux Comptes est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

Dans les cas prévus par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont

nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Le Commissaire aux Comptes exerce sa mission dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 16 - REPRESENTATION SOCIALE

Les délégués du comité social et économique, s'il en existe un, exercent les droits prévus par l'article L. 2312-72 du Code du travail auprès du Président. A cette fin, celui-ci les réunira une fois par trimestre au moins, et notamment lors de l'arrêté des comptes annuels.

ARTICLE 17 - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

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

- approbation des comptes annuels et affectation du résultat,
- approbation des conventions réglementées,
- nomination, révocation et rémunération du Président,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,
- augmentation, amortissement ou réduction du capital social,
- émission de valeurs mobilières, composées ou non, donnant accès au capital,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- transformation en une société d'une autre forme,
- dissolution et liquidation de la Société,
- agrément des cessions ou transmissions de titres,
- augmentation des engagements des associés,
- et d'une manière générale, toutes les décisions visées à l'article L. 227-19 du Code de Commerce.

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

Les décisions de l'associé unique font l'objet de procès-verbaux consignés dans un registre coté et paraphé.

Les décisions qui ne relèvent pas de la compétence de l'associé unique ou de la collectivité des associés sont de la compétence du Président.

ARTICLE 18 - FORME ET MODALITES DES DECISIONS COLLECTIVES

En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives sont prises, au choix du Président en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte authentique ou sous seing privé. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Toutefois, devront être prises en assemblée générale les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation des résultats.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède.

18.1 - CONSULTATION ECRITE

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

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à l'auteur de la consultation par lettre recommandée.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

18.2 - ASSEMBLEE GENERALE

Les Assemblées Générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité d'entreprise en cas d'urgence, soit par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe un.

Pendant la période de liquidation, l'Assemblée est convoquée par le liquidateur.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite huit (8) jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 10 % du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social quatre (4) jours au moins avant la date de la réunion.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants, et procéder à leur remplacement.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'Assemblée par un autre associé ou par un tiers justifiant d'un mandat. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite, et notamment par télécopie.

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 2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Une feuille de présence est émargée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'Assemblée.

Le Président peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

18.3 - REGLES DE MAJORITE

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

Les décisions collectives entraînant modification des statuts, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi, seront prises à la majorité de 60% des voix attachées aux actions composant le capital social.

L'agrément des cessions d'actions est décidé dans les conditions prévues à l'article 11.3 des présents statuts.

Les autres décisions seront prises à la majorité des voix attachées aux actions composant le capital social.

18.4 - PROCES-VERBAUX DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et le secrétaire si ce dernier a été désigné dans le cadre d'une Assemblée Générale, et établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

18.5 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Quel que soit le mode de consultation, toute décision collective des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions, et le cas échéant, le rapport du Président et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Les associés peuvent, à toute époque, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, des statuts à jour de la Société ainsi que, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, des comptes annuels, des comptes consolidés, des rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

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 20 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

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

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et le cas échéant, l'annexe, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est

mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit également, si cela est requis, un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Il établit, le cas échéant, le rapport sur la gestion du groupe et les comptes prévisionnels, dans les conditions prévues par la loi.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

L'associé unique approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux Comptes, si la Société en est dotée, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, et décide l'affectation du résultat.

En cas de pluralité d'associés, l'assemblée des associés approuve les comptes annuels, au vu du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

ARTICLE 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice, l'associé unique ou la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il existe, est attribué à l'associé unique ou en cas de pluralité d'associés, réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital.

De même, l'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite à l'associé unique ou aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'associé unique ou la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 22 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'associé unique

ou la collectivité des associés. La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée de l'associé unique ou des associés, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que le bénéficiaire avait connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 23 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter l'associé unique ou la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

Si, avant l'échéance mentionnée au deuxième alinéa du présent article, les capitaux propres de la Société n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale du capital social alors que le capital social de la Société est supérieur à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat en fonction de la taille de son bilan, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant cette échéance, de réduire son capital social pour le ramener à une valeur inférieure ou égale à ce seuil.

Lorsque, en application du quatrième alinéa du présent article, la Société a réduit son capital social sans pour autant que ses fonds propres aient été reconstitués et procède par la suite à une augmentation de capital, elle devra se remettre en conformité avec les dispositions du même quatrième alinéa avant la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel a eu lieu cette augmentation.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 24 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société peut se transformer en Société d'une autre forme sur décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de Société.

ARTICLE 25 - 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 par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par l'associé unique ou par la collectivité des associés.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

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

ARTICLE 26 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre un associé et la Société ou les dirigeants concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 27 - NOMINATION DU PREMIER PRESIDENT

Est nommé premier Président de la Société pour une durée illimitée :

- **AVA INVESTS**, société par actions simplifiée au capital de 11 250 euros, dont le siège social est situé sis 7 rue de Bonald – LYON (69007), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 934 861 691 R.C.S. Lyon, représentée par Monsieur Aurélien VANNIER, son Président,

Le Président déclare accepter le mandat qui vient de lui être confié et satisfaire à toutes les conditions requises par les lois et réglementations en vigueur pour l'exercice dudit mandat.

Sauf décision contraire de l'associé unique ou de la collectivité des associés, il ne percevra aucune rémunération pour l'exercice de ce mandat. Il pourra toutefois obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de son mandat pour le compte de la Société.

ARTICLE 28 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

1°.- Est demeuré annexé aux présents statuts un état des actes accomplis par toute personne désignée dans ledit état ou tout autre intéressé pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun de ces actes des engagements qui en résultent pour la Société.

2°.- Les associés déclarent approuver ces actes et ces engagements. La signature des présentes

emportera, par la Société, reprise de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la Société, lorsque l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés aura été effectuée ; il en sera de même pour les engagements contractés à compter de ce jour jusqu'à l'immatriculation.

ARTICLE 29 - FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des Sociétés.

Fait à Lyon

Le 06 mai 2025

Monsieur Serge VANNIER¹

Associé

lu et approuvé *serge vannier*
✓ Certified by  yousign

Madame Séverine VANNIER¹

Associée

lu et approuvé *severine vannier*
✓ Certified by  yousign

AVA INVESTS¹

Représentée par Aurélien VANNIER
Associée

lu et approuvé

Aurelien VANNIER

✓ Certified by  yousign

AVA INVESTS²

Représentée par Aurélien VANNIER
Président

bon pour acceptation des fonctions de président

Aurelien VANNIER

✓ Certified by  yousign

¹ Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

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

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIETE EN VOIE DE FORMATION
AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Frais de rédaction des Statuts, d'immatriculation de la Société ainsi que de détermination et mise en place de l'activité de la Société ;
- Dépôt du capital social auprès d'une étude notariale
- Ouverture d'un compte de transit aux noms des associés auprès de Olinda SAS (Qonto), établissement de paiement agréé auprès de l'ACPR
- Ouverture d'un compte de paiement au nom de la Société auprès de Olinda SAS (Qonto), établissement de paiement agréé auprès de l'ACPR
- Frais d'intervention d'un géomètre-expert ;
- Frais d'intervention d'un huissier ;
- Et toute autre dépense pour le compte de l'activité de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article R. 210-6 du Code de commerce, cet état sera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Monsieur Serge VANNIER
Associé

Serge VANNIER

✓ Certified by  yousign

Madame Séverine VANNIER
Associée

Séverine VANNIER

✓ Certified by  yousign

AVA INVESTS
Représentée par Aurélien VANNIER
Associée

Aurélien VANNIER

✓ Certified by  yousign

LISTE DES APORTEURS DE NUMERAIRE
ETAT DES SOMMES VERSEES PAR CHACUN D'EUX

Le capital social de la société 3V Foncier (la « **Société** ») est de 120 euros, divisé en 120 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, de même catégorie, lesquelles ont été souscrites en totalité et intégralement libérées.

Identité des futurs associés	Nombre d'actions de 1 euro souscrites	Sommes versées en euros
Monsieur Serge VANNIER	40	40
Madame Séverine VANNIER	40	40
AVA INVESTS	40	40
TOTAL	120	120

Le présent état, constatant la souscription de 120 actions de la société 3V Foncier et le versement du montant nominal desdites actions, soit la somme de 120 euros, est certifié exact, sincère et véritable par Monsieur Aurélien VANNIER, en sa qualité de Président de la société AVA INVESTS, elle-même Président de la Société.

Fait à Lyon

Le 06 mai 2025

AVA INVESTS

Monsieur Aurélien VANNIER

Aurelien VANNIER

✓ Certified by  yousign



OFFICE NOTARIAL



QUENTIN FOUREZ

Quentin FOUREZ
1 Place Maréchal Gallieni
27500 PONT-AUDEMER
Téléphone : 02.79.05.00.22

CERTIFICAT DU DÉPOSITAIRE DES FONDS

Établi conformément aux dispositions de l'article L 225-13 du Code de Commerce

Maître Quentin FOUREZ titulaire d'un Office Notarial à Pont-Audemer, 1 place Marechal Gallieni,

CERTIFIE et ATTESTE :

- Avoir reçu en dépôt la somme de 120 (cent vingt) euros représentant la totalité des versements effectués par les souscripteurs du capital en numéraire de la société dénommée 3V Foncier, SAS en formation dont le siège social sera situé à 7 Rue De Bonald 69007 Lyon FRANCE ; et

- Avoir constaté que ces versements correspondaient au montant des sommes indiquées comme versées par chaque associé sur un compte ouvert à leur nom auprès de la société Olinda SAS, (nom commercial QONTO), dont le siège social est à Paris (75009), 18 rue de Navarin immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 819 489 626, ainsi qu'il résulte de l'attestation d'origine des fonds transmise par ladite société en date du 28/04/2025. Lesdites sommes ont été versées à concurrence de :

- o Serge Raymond VANNIER, la somme de 40 euros ;
- o Séverine VANNIER, la somme de 40 euros ;
- o AVA Investis, la somme de 40 euros.

ainsi qu'il résulte des relevés des comptes ouverts au nom desdits associés auprès de la société Olinda.

Cette somme restera immobilisée dans les conditions légales et réglementaires. Ce certificat est valable jusqu'au 25/10/2025 et sera caduc par la suite.

Pont-Audemer

Le **29 AVR. 2025**



L'Office est engagée dans la lutte contre la fraude, nous vous confirmerons l'authenticité de ce certificat à l'adresse suivante : accueil_office@27091.notaires.fr

Office Notarial de Maître Quentin FOUREZ, 1 place Maréchal Gallieni 27500 PONT-AUDEMER

Tél. 02.79.05.00.22 **Mail.** quentin.fourez@notaires.fr **Fax.** 02.79.05.00.23 **Site.** www.fourez.notaires.fr

Ouvert du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 13h à 18h. Réception sur rendez-vous. SIREN. 839 670 056 RCS CAEN
TVA FR11839670056 - Membre d'une société agréée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté.