

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

STATUTS MIS A JOUR
A LA SUITE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 28 JUIN 2024

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

La société JFP, Gérant

Monsieur Pierre PELLET, Président

DocuSigned by:

pellet Pierre

2881DF511FCB4B1...

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous biens et droits immobiliers.

Et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

45 BOULANGERIE

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

TITRE II- APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Il est apporté en numéraire :

Par la société JFP, la somme de50 Euros

Par la société GVL CAPITAL, la somme de50 Euros

Soit au total la somme de 100 euros, laquelle somme a été déposée entre les mains de Monsieur Pierre PELLET, agissant en qualité de président de la société JFP, agissant elle-même en tant que co-gérant de la société 45 BOULANGERIE conformément aux présents statuts, ainsi que celui-ci le reconnaît, pour être versée dans la caisse sociale.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cent euros (100 euros).

Il est divisé en 1000 parts de dix centimes d'euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

À la société JFP, cinq cent parts sociales, ci.....500

À la société GVL CAPITAL, cinq cent parts sociales, ci.....500

Total égal au nombre de parts composant le capital social :.....1 000 parts sociales.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

Droit Préférentiel de souscription

En cas d'augmentation du capital par voie d'apport en numéraire, et par application du principe d'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il détient, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles créées à l'occasion de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

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.

En présence de parts démembrées -usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part -chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles proportionnel à la représentativité de ses droits.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront réputés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception 8 jours avant la/les souscription(s), avoir exercé ce droit pour l'usufruitier pour l'usufruit, le Nu-propriétaire pour la nue-propriété. Chacun d'eux devra alors verser les sommes dues dans la caisse sociale dans les proportions ci-après indiquées à l'article concernant les cessions et transmission de droits (art 13).

Si seul un d'entre eux venait à exercer ce droit, il sera réputé l'exercer pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment ils seraient réputés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvellement créées.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut-être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de droit en la matière et sous réserve des conditions exprimées à l'article concernant les cessions et transmission de droits (art 13).

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux titulaires de ce droit pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur(s) droits de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription devra être prise à l'unanimité des associés.

Préférence en cas de démembrement de parts

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

A égalité de prix et aux conditions et modalités de paiements identiques, 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.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

En cas de pluralité d'usufruitiers et nu propriétaires exerçant ce droit, chacun sera réputé l'exercer dans la proportion dans laquelle il est titulaire des droits sur les parts démembrées existant au moment de la décision d'augmentation du capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier au domicile du bénéficiaire qui devra manifester son intention dans le mois de cette notification sous peine de déchéance de son droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée sus visée, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIÉS

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

1- Droits aux bénéfices. Obligations aux pertes

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

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçue par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

3 - Transmission des droits et obligations des associés.

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 l'assemblée générale.

4 - Droit de vote et de participation - Démembrement des parts sociales

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient, savoir :

Pour les décisions ordinaires telles que définies à l'article 17-2 ci-après : à l'usufruitier;

Pour les décisions extraordinaires telles que définies à l'article 17-2 ci-après : à l'usufruitier à l'exception de celles devant se prononcer sur la dissolution anticipée de la société, sa prorogation, sa fusion, sa scission ou bien l'apport partiel de ses actifs, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propiétaire.

Le nu-propiétaire est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier. Inversement l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les Assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu- propriétaire.

En l'absence de volonté contraire du nu-propiétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propiétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propiétaire.

NB/ En cas de transmission des titres dans le cadre des dispositions de l'article 787 B du code général des impôts avec réserve d'usufruit, et par dérogation aux dispositions ci-dessus, les droits de vote de l'usufruitier seront limités aux seules décisions concernant l'affectation des bénéfices.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

justice un mandataire charge de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés. Et à défaut d'accord, par une décision des associés prises à l'unanimité, par acte sous-seing privé ou notarié, conformément aux conditions prévues à l'article 17.2 des présents statuts.

Compte Courant - Exclusion

1 Dans le cas d'un besoin de financement lié, à titre exclusif (i) au remboursement d'un prêt contracté par la Société (ii) au financement de travaux votés par la copropriété dont dépend(ent) l'immeuble ou les immeubles appartenant à la Société, (iii) au paiement des autres charges de la copropriété dont dépend(ent) l'immeuble ou les immeubles appartenant à la Société, le(s) Gérant(s) pourra(ont) décider de souscrire un emprunt bancaire sous réserve d'y avoir préalablement été autorisé(s) dans les conditions visées à l'article 16.2 des présents statuts, ou, le cas échéant, requérir de chacun des associés le dépôt de fonds dans la caisse sociale (ci-après « apport(s) en compte(s) courant(s) »). Dans ce dernier cas, le montant des apports en comptes courants effectués par chaque associé sera proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans la Société.

2 Les conditions de rémunération et de remboursement des avances en comptes courants d'associés sont fixées en accord avec la Gérance, et à défaut d'accord, par une décision des associés prises à l'unanimité, par acte sous-seing privé ou notarié, conformément aux conditions prévues à l'article 17.2 des présents statuts. En toutes hypothèses, la rémunération des comptes courants d'associés ne pourra être inférieure au taux d'intérêt légal en vigueur.

3 En cas de désaccord entre les Gérants, lorsqu'il en existe plusieurs, sur la nécessité de recourir à des apports en comptes courants d'associés, la collectivité des associés sera consultée par le Gérant le plus diligent, par correspondance et ledit Gérant appellera les associés à formuler une décision collective par vote écrit, conformément à l'article 16.2 des présents statuts, et ce à l'effet de se prononcer à l'unanimité des voix des associés admis à prendre part au vote, sur le principe et le cas échéant les conditions notamment de remboursement d'éventuels apports en comptes courant d'associés. L'associé Gérant ayant fait part de son refus de procéder à des apports en comptes courants ne prendra pas part audit vote.

4 Le refus par l'un des associés d'apporter sa quote-part en compte courant dans le délai imparti par le(s) Gérant(s) ou par la décision des associés prise conformément au 3. ci-dessus sera considéré comme un juste motif de son exclusion de la Société.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

La décision d'exclusion est prise par l'Assemblée Générale des associés délibérant dans les conditions prévues pour les assemblées générales extraordinaires, l'associé faisant l'objet de la procédure d'exclusion ne prenant pas part au vote.

La décision d'exclusion ne peut être prise sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu (ci-après « l'Associé Exclu ») lui aient été préalablement communiqués, par tous moyens et même verbalement, ce afin qu'il puisse présenter aux autres associés les motifs de son désaccord sur le projet d'exclusion. Les motifs de son désaccord devront en tout état de cause, être mentionnés dans le procès-verbal constatant la décision des associés.

En outre, l'exclusion ne peut être prononcée sans que la Société ait pris, dans les mêmes conditions, la décision de procéder elle-même au rachat des parts détenues par l'Associé Exclu dans le cadre d'une réduction de son capital social, par suite de l'annulation des parts rachetées dans les six mois de leur acquisition.

Le prix de cession des parts de l'Associé Exclu sera fixé sur la base de la valeur retenue par un expert désigné d'un commun accord par les parties et à défaut par le président du Tribunal compétent.

La cession des parts de l'Associé Exclu devra être réalisée dans un délai de trente (30) jours à compter de la décision d'exclusion prise par la collectivité des associés, sans que l'Associé Exclu ne puisse s'y opposer.

Le prix sera réglé par la Société le jour de la cession.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

La cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts Sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré, à titre onéreux ou à titre gratuit sont soumises à l'agrément des associés, à l'exception de celles intervenant au profit :

- de toute société contrôlée majoritairement par un associé ;
- ou lorsque l'associé est une personne physique, tout ascendant, descendant, conjoint ou frère et sœur ou toute personne morale contrôlée majoritairement par l'une de ces personnes ;
- ou lorsque l'associé est une personne morale, tout ascendant, descendant, conjoint ou frère et sœur de la personne physique détenant majoritairement cet associé ou toute personne morale contrôlée majoritairement par l'une de ces personnes (tout ascendant, descendant, conjoint ou frère et sœur de la personne physique détenant majoritairement cet associé) ;

L'agrément est obtenu par décision des associés prise à la majorité des associés représentant au moins 75 % des parts composant le capital social.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans les deux mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze jours de l'assemblée.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixe par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société,

Par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donne par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions.

1) Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

Les parts sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant dans les conditions prévues par les statuts pour les décisions extraordinaires.

Le conjoint survivant et les héritiers autres que les héritiers en ligne directe qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870 - 1 du Code Civil, les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843 - 4 du Code Civil.

2) Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé.

Les parts sociales sont transmissibles par voie de donation après agrément conféré au donataire selon la procédure d'agrément développée ci-dessus, à l'exception des donations intervenant au profit des personnes visées à l'article 13-1, et dans les conditions prévues à cet article, qui restent libres.

Elles sont librement transmissibles en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire, sous réserve de la procédure d'agrément, par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

3) Autres transmissions entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus relatées au paragraphe 13-1.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concédées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun n'associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

TITRE V. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16 - GERANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non. Au cours de la vie sociale les gérants sont nommés par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la moitié du capital social.

2 - Sont désignés comme co-gérants :

>> La société JFP,

Société par actions simplifiée au capital de 24 000 euros, dont le siège social est fixé 170 Boulevard Haussmann, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 531 204 782

Représentée par Monsieur Pierre PELLET, en sa qualité de Président,

>> Et la société GVL CAPITAL,

Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 1.000 euros, ayant son siège social à PARIS (75008), 128 rue La Boétie, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 535 209 928

Représentée par Monsieur Jonathan GAINVILLE, en sa qualité de gérant,

3 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée trois mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime. Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sureté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sureté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention « Pour la société 45 BOULANGERIE », complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

5 - Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire a l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérant en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

6 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est taxée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES

1 Nature- Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment transférer le siège social en n'importe quel endroit lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance.

En cas de prorogation, et conformément à l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, au moins un an avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de cette décision.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

Les décisions extraordinaires sont prises par un ou plusieurs associés ou usufruitier, en cas de démembrement de parts sociales, sauf en ce qui concède celles ci-après visées, représentant plus de la moitié du capital social (en pleine propriété ou usufruit).

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales. Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé. Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés ou usufruitier, en cas de démembrement de parts sociales, représentant plus de la moitié du capital social (en pleine propriété ou usufruit).

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un 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.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé justifiant de son pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour. L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'Assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, 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.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 18 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

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 2018.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la Société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent ou le déficit de la période de référence.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoute comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social ou ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est reparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, OU versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

Répartition du bénéfice distribuable entre usufruitier et nu-propriétaire - sort des réserves

En cas de démembrement des parts sociales, il convient de distinguer les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels.

Les bénéfices courants, en ce compris les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement, reviennent aux usufruitiers qui peuvent décider de les répartir entre eux.

Les bénéfices exceptionnels, résultant notamment de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, reviennent aux nu-propriétaire sous réserve des droits des usufruitiers. Les usufruitiers, investis du pouvoir d'affectation des bénéfices, pourront soit distribuer ce bénéfice exceptionnel aux nu-propriétaire, soit le partager entre usufruitiers et nus propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit, soit encore l'affecter en tout ou partie à l'un des postes de réserves.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

Les usufruitiers pourront décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves. Dans ce cas ils pourront soit les remettre aux nus- propriétaires, soit les partager entre usufruitiers et nu-propriétaire sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit.

Dans l'hypothèse ou l'assemblée générale déciderait de distribuer un bénéfice exceptionnel ou tout ou partie des réserves aux nu-propriétaire, ces sommes devront faire l'objet d'un emploi en démembrement de propriété sur un ou plusieurs biens mobiliers ou immobiliers choisis d'un commun accord entre les usufruitiers et les nu-propriétaire.

A défaut d'un tel accord, ces sommes seront versées sur un compte indivis usufruit / nue- propriété à ouvrir dans tout établissement financier au choix des usufruitiers. Dans l'attente d'un emploi définitif ces sommes seront placées en obligations d'Etat dont les coupons reviendront aux usufruitiers.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 21 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 22 - DISSOLUTION

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

ARTICLE 23 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

45 BOULANGERIE

Société civile Immobilière

Capital social : 100 euros

Siège social : 128 Rue La Boétie – 75008 PARIS

832 283 386 RCS PARIS

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

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. Les règles concevant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

ARTICLE 24 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.