Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

ABAJUM

Société Civile Immobilière au capital de 50 000,00 €

Siège social : 9 Chem. des Fortes Terres, 54360 Charmois, France

En cours d'immatriculation au RCS de Nancy

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

Robert MOUGEOT, de nationalité française, né(e) le 30 mai 1940 à Châtel-sur-Moselle, demeurant 9 Chem. des Fortes Terres à Charmois (54360)

Nicolas GIELNIAK, de nationalité française, né(e) le 5 novembre 1984 à Pompey, demeurant 16 Rue de L'Ancienne Mairie à Bayon (54290)

Isabelle DENIS, de nationalité française, né(e) le 6 septembre 1967 à Nancy, demeurant 3 Rte de Mehoncourt à Charmois (54360)

Céline MOUGEOT, de nationalité française, né(e) le 26 juin 1972 à Nancy, demeurant 8 Rue des Ponts à Nancy (54000)

BAUM FRERES, Société civile immobilière au capital de 1 000,00 €, dont le siège social est situé Av. du Général Leclerc à Roville-devant-Bayon (54290), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nancy sous le numéro 451 440 739, représentée par Eric BAUM

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

Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

Article 1 - Forme
Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, les textes pris pour son application, et par les présents statuts.

Article 2 – Objet
La Société a pour objet, en France et à l'étranger:

- L'acquisition, l'administration, la construction, et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers; toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.
- Le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation, de fonds d'investissement ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits autrement, y compris par le recours à tout instrument financier, en France et à l'étranger
- et, plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières, apports en société, souscriptions, achats de titres, parts ou intérêts, constitution de sociétés et, éventuellement, toutes autres opérations commerciales ou industrielles se rapportant directement ou indirectement à l'un des objets ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Article 3 – Dénomination
La dénomination sociale est : ABAJUM

Article 4 – Siège
Le siège social est : 9 Chem. des Fortes Terres, 54360 Charmois, France

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

Article 5 – Durée
La durée de la société est fixée à 99 années, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 – Apports
Lors de la constitution, il a été fait apport à la Société d'une somme en numéraire de 50 000,00 € par :

Robert MOUGEOT : 10 000 €
Nicolas GIELNIAK : 10 000 €
Isabelle DENIS : 10 000 €
Céline MOUGEOT : 10 000 €
BAUM FRERES : 10 000 €

Total : 50 000 €

Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

Lesdits apports correspondant à la souscription de 50 parts sociales de 1 000,00 € de valeur nominale, souscrites en totalité.

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

Dispositions de l'article 1832-2 du Code civil ou pour les apporteurs liés à un Pacs :

Madame Isabelle DENIS déclare être marié(e) à et avoir opté pour le régime patrimonial de la séparation des patrimoines et qu'en conséquence, l'apport effectué par Madame Isabelle DENIS est fait en vue d'être rémunéré par des parts sociales qui seront la propriété exclusive de Madame Isabelle DENIS.

Monsieur Nicolas GIELNIAK n'est pas concerné par les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil ou pour les apporteurs liés à un Pacs.

Madame Céline MOUGEOT n'est pas concernée par les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil ou pour les apporteurs liés à un Pacs.

Monsieur Robert MOUGEOT n'est pas concernée par les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil ou pour les apporteurs liés à un Pacs.

Article 7 – Capital social
Le capital social de la Société est fixé à 50 000,00 €.

Il est divisé en 50 parts sociales de 1 000,00 € de valeur nominale chacune, intégralement souscrites, attribuées aux associés et réparties comme suit :

Robert MOUGEOT : 10 parts sociales
Nicolas GIELNIAK : 10 parts sociales
Isabelle DENIS : 10 parts sociales
Céline MOUGEOT : 10 parts sociales
BAUM FRERES : 10 parts sociales

Total : 50 parts sociales

Article 8 – Augmentation - Réduction du capital
Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

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

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

Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

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

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

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

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

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

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

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

Article 9 – Droits attachés aux parts

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

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

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

Article 10 – Cession de parts entre vifs

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

Les cessions de parts sociales entre associés, au conjoint de l'un d'eux, à des ascendants ou descendants sont libres.

Les cessions de parts sociales à des tiers étrangers à la société sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés par décision extraordinaire dans les conditions de l'article 17 ci-après.

Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

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

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

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

Article 11 – Transmission de parts par décès
La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé mais continue avec ses héritiers ou légataires ou avec le conjoint survivant, sans qu'il soit besoin d'agrément.

Article 12 – Déconfiture. Faillite personnelle. Redressement ou liquidation judiciaires
En cas de déconfiture, faillite personnelle, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires d'un associé, et à moins que les autres associés ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 13 – Retrait
Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire dans les conditions de l'article 17 ci-après.

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

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

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

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

Article 14 – Gérance
La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

La rémunération du gérant est fixée par la décision qui le nomme.

Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

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

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Article 15 – Décisions collectives
Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

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

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

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

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

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

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

Article 16 – Décisions collectives ordinaires
Sont qualifiées d'ordinaires toutes décisions autres que celles concernant la modification des statuts, le retrait d'un associé, ou l'agrément de nouveaux associés.

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

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

Article 17 – Décisions collectives extraordinaires

Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

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

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

Article 18 – Exercice social
Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1 janvier et se termine le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de la date d'immatriculation de la Société et se terminera le 31 décembre 2026.

Article 19 – Affectation des résultats
Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende. La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

Article 20 – Prorogation
Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à l'effet de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la société doit être prorogée ou non.

Article 21 – Dissolution anticipée
La dissolution anticipée peut être prononcée par décision collective extraordinaire des associés.

Article 22 – Liquidation
La liquidation est effectuée par un (ou plusieurs) liquidateur(s), nommé et révoqué par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, ou, à défaut, par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

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

Article 23 – Contestations
Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux de Grande Instance compétents.

Article 24 – Dispositions transitoires
Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. L'immatriculation de la Société entraînera de plein droit reprise de ces engagements par la Société.

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

Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

Date : 28-juil.-2025

Signatures :

Associé

Robert MOUGEOT

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *bon pour acceptation des fonctions de gérant* ».

Signé par :
7880B64A9C00400...

Bon pour acceptation des fonctions de gérant

Associé

Nicolas GIELNIAK

Signé par :
E4EC87584C0242B...

Associé

Isabelle DENIS

Signé par :
81CF0A2C50924A2...

Associé

Céline MOUGEOT

Signé par :
844E5C1FBE21467...

Associé

BAUM FRERES

Représentée par Eric BAUM

DocuSigned by:
3C4C85C304114D6...

Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

Annexe

Nomination des premiers gérants

Robert MOUGEOT, de nationalité française, né(e) le 30 mai 1940 à Châtel-sur-Moselle, demeurant 9 Chem. des Fortes Terres à Charmois (54360) ,
Il est nommé pour une durée indéterminée.

Etat des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Toutes opérations entrant dans le cadre de la gestion courante de la société en formation jusqu'à son immatriculation.

Le présent état a été présenté aux Associés pour le compte de la Société avant la signature des statuts et demeurera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Associé
Robert MOUGEOT
Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *bon pour acceptation des fonctions de gérant* ».

Signé par :
7880B64A9C00400...

Bon pour acceptation des fonctions de gérant

Associé
Nicolas GIELNIAK

Signé par :
E4EC87584C0242B...

Associé
Isabelle DENIS

Signé par :
81CF0A2C50924A2...

Associé
Céline MOUGEOT

Signé par :
844E5C1FBE21467...

Docusign Envelope ID: C806835D-2F65-4FD3-9F12-5903221154E0

Associé
BAUM FRERES
Représentée par Eric BAUM

DocuSigned by:
Eric BAUM
3C4C85C304114D6...