

100681101

EL/MA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE CINQ SEPTEMBRE**

**A DREUX (Eure-et-Loir), 14, boulevard Louis Terrier,  
PARDEVANT Maître LEVY Etienne Notaire soussigné, associé de la  
société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « PROLEXYS », dont  
le siège est à DREUX (28100), 14 boulevard Louis Terrier, identifié sous le  
numéro CRPCEN 28057,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**DONATEUR :**

Monsieur Alexandre **VANNIER**, ingénieur, demeurant à PARIS 15ÈME  
ARRONDISSEMENT (75015) 128 rue du Théâtre.  
Né à VERSAILLES (78000) le 11 octobre 1990.  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "le **DONATEUR**"

**DONATAIRE :**

Monsieur Côme Adrien Pierre **VANNIER**, sans profession, demeurant à  
PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 128 rue du Théâtre.  
Né à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) le 1er juillet 2024.  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "le **DONATAIRE**",

**SEUL ENFANT** du "**DONATEUR**" et son seul présomptif héritier.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Alexandre VANNIER est présent à l'acte.
- Monsieur Côme VANNIER dont la représentation est assurée par sa mère, Madame Cécile SCHRIMPF, demeurant à PARIS (75015), 104 rue du Théâtre.

### **DECLARATIONS**

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

### **EXPOSE**

#### **-Constitution de la société 128TH**

Il a été créé la Société dénommée 128TH, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), 128 rue du Théâtre, identifiée au SIREN sous le numéro 989932785 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont les parts sociales font l'objet de la présente donation. Un extrait Kbis de la société est annexé.

#### **Annexe : Extrait Kbis**

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé. Une copie des statuts est ci-annexée. **Annexe : Copie des statuts**

La société a pour objet : « *en France et à l'étranger :*  
*-l'acquisition, la détention, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,*  
*-la vente de tous immeubles et biens immobiliers ;*  
*-et plus généralement, toutes les opérations financières, mobilières ou immobilières, notamment la constitution de mesures de sûretés et garantie, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation. »*

La société est actuellement dirigée par Monsieur Alexandre VANNIER, donateur aux présentes.

Le capital social est réparti entre les membres de la façon suivante, l'article 7 des statuts est littéralement ci-après relaté :

« A la constitution, il a été fait apport par les associés d'une somme de mille euros (1.000€).

Par suite, le capital est fixé à mille euros (1.000€), divisé en mille (1.000) parts sociales, numérotées de 1 à 1000, d'un euro (1€) de valeur nominale chacune, souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus.

Les parts sociales émises par la Société sont réparties comme suit entre les associés :

-Monsieur Alexandre VANNIER : 999 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 999,

-Monsieur Côme VANNIER : 1 part sociale en pleine propriété, numérotée 1000.

Soit un total de mille (1.000) parts sociales, composant le capital social de la Société ».

Ceci exposé, il est passé à la donation objet des présentes.

### DONATION

**Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte :**

**DE LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.**

#### Absence de donation antérieure

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

#### Valeur de la part

Les parties estiment la valeur de la part en pleine propriété à UN EURO (1,00 EUR).

### DESIGNATION

**La nue-propriété de 998 parts sociales** numérotées de 2 à 998, de la société dénommée « 128TH » ci-avant plus amplement dénommée.

### EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS, ci 998,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 7/10èmes,

soit : SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES, ci 698,60 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES ci 299,40 EUR

### MODALITES DE LA DONATION

#### CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le **DONATEUR** par préciput et hors part.

## CONDITIONS PARTICULIERES

### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTÉ

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** donnés restent exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir du **DONATAIRE** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

Il en sera de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du emploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

### RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder avant lui, avec ou sans postérité, ou encore au cas où un jugement d'absence serait rendu à son encontre.

Le **DONATEUR** devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** et connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour.

Dans cette hypothèse comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le **BIEN** restera dévolu aux ayants droit du **DONATAIRE**.

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur le **BIEN** donné soit une simple exécution en valeur.

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés au **BIEN**, aux frais du **DONATAIRE**, donneront lieu, s'ils existent, à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

### DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

### ACTION REVOCATOIRE

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

- 1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;  
 2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;  
 3° S'il lui refuse des aliments."

## CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

### PROPRIETE JOUISSANCE

#### BIENS MOBILIERS INCORPORELS

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par le **DONATEUR** sa vie durant.

### EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés comme indiqué aux statuts et participera aux résultats sociaux.

### CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

En ce sens, un extrait de l'article 10 des statuts relatif au droit de vote en cas de démembrement de propriété sur les parts sociales est ci-après littéralement relaté :

*« Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier. Toutefois, les engagements du nu-propriétaire ne peuvent être augmentés sans son accord. Dans tous les cas, le nu-propriétaire et l'usufruitier disposent du droit de participer aux décisions collectives. »*

**Le donataire déclare parfaitement connaître le patrimoine social et dispense le notaire de l'énoncer du fait de sa qualité d'associé originaire.**

Les titres donnés sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **DONATAIRE** ainsi qu'il résulte de l'état des nantissements annexé.

#### **Annexe : Etat des nantissements**

### DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES A L'AGREMENT EN CAS DE DONATION

L'article 11 des statuts prévoient que les cessions de parts sont libres entre associés.

### DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente donation-partage.

En conséquence, ils se consentent respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent à jamais s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

**FISCALITE****DECLARATIONS FISCALES****Donations antérieures**

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation au **DONATAIRE**, sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour.

**Évaluation**

Les parties déclarent :

**En ce qui concerne**

Que le **BIEN** a une valeur transmise de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES (299,40 EUR).

**Abattements**

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

**CALCUL DES DROITS****Donation par Monsieur Alexandre VANNIER au profit de Monsieur Côme VANNIER****Absence de droits :**

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	<b>299,40 EUR</b>
- Abattement légal disponible avant donation	100 000,00 EUR
- Abattement légal disponible après donation	99 700,60 EUR
- Base taxable	Néant

**DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE****MODIFICATION DES STATUTS**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

**Ancien Article 7 : Capital social**

*« A la constitution, il a été fait apport par les associés d'une somme de mille euros (1.000€).*

*Par suite, le capital est fixé à mille euros (1.000€), divisé en mille (1.000) parts sociales, numérotées de 1 à 1000, d'un euro (1€) de valeur nominale chacune, souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus.*

*Les parts sociales émises par la Société sont réparties comme suit entre les associés :*

*-Monsieur Alexandre VANNIER : 999 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 999,*

*-Monsieur Côme VANNIER : 1 part sociale en pleine propriété, numérotée 1000.*

*Soit un total de mille (1.000) parts sociales, composant le capital social de la Société. »*

**Nouvel Article 7 : Capital social**

« A la constitution, il a été fait apport par les associés d'une somme de mille euros (1.000€).

Par suite, le capital est fixé à mille euros (1.000€), divisé en mille (1.000) parts sociales, numérotées de 1 à 1000, d'un euro (1€) de valeur nominale chacune, souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus.

Les parts sociales émises par la Société sont réparties comme suit entre les associés :

**Monsieur Alexandre VANNIER :**

-1 part sociale en pleine propriété, numérotée 1,

-l'usufruit de 998 parts sociales numérotées de 2 à 999,

**Monsieur Côme VANNIER :**

-la nue-propriété de 998 parts sociales sous l'usufruit de Monsieur Alexandre VANNIER, numérotées de 2 à 999.

-1 part sociale en pleine propriété, numérotée 1000.

Soit un total de mille (1.000) parts sociales, composant le capital social de la Société. »

### **FORMALITES AU RCS**

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné déposera une copie de la présente donation et fera publier la modification des statuts suite à la donation au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique.

### **REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Aux termes des dispositions de l'article L.561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

La modification dans la répartition des parts sociales induite par la présente cession devra également être mentionnée au registre des Bénéficiaires Effectifs.

### **PRESOMPTION DE PROPRIETE**

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant

pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés jusqu'à preuve du contraire faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les valeurs mobilières, parts sociales et créances dont le défunt a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès. Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

### **FORME - CONDITION ET OPPOSABILITE DES MUTATIONS : DISPENSE DE SIGNIFICATION**

Au présent acte, intervient le gérant de la société émettrice des parts données, savoir Monsieur Alexandre VANNIER,

Lequel :

- Confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pour arrêter ou suspendre l'effet de la donation ;
- Déclare aux parties, qu'il accepte la présente donation de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

### **DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES**

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales en cas de revente étant précisé que la présente donation n'est pas soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers.

### **ENREGISTREMENT**

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

### **POUVOIRS - ENREGISTREMENT**

Pour l'accomplissement des formalités de l'enregistrement ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents du service de l'enregistrement.

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention du **DONATAIRE**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du **DONATAIRE** qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites et conséquences, notamment celles financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du **DONATEUR** qui s'y oblige.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées à l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du ou des biens donnés, et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance l'acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

### **AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.not@adnov.fr](mailto:dpo.not@adnov.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

<b>Annexe 1</b>	<b><u>Annexe : Extrait Kbis</u></b>	Page 2
<b>Annexe 2</b>	<b><u>Annexe : Copie des statuts</u></b>	Page 2
<b>Annexe 3</b>	<b><u>Annexe : Etat des nantissements</u></b>	Page 5

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

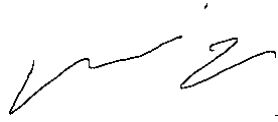


Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. VANNIER</b> <b>Alexandre a signé</b> à DREUX le 05 septembre 2025</p>	
<p><b>Mme SCHRIMPF</b> <b>Cécile représentant</b> <b>de M. VANNIER Côme</b> <b>a signé</b> à DREUX le 05 septembre 2025</p>	
<p><b>et le notaire Me LEVY</b> <b>ETIENNE a signé</b> à DREUX L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE CINQ SEPTEMBRE</p>	



N° de gestion 2025D05504

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 13 août 2025

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

*Immatriculation au RCS, numéro* 989 932 785 R.C.S. Paris  
*Date d'immatriculation* 06/08/2025  
*Dénomination ou raison sociale* **128TH**  
*Forme juridique* Société civile immobilière  
*Capital social* 1 000,00 EUROS  
*Adresse du siège* 128 rue du Théâtre 75015 Paris  
*Activités principales* L'acquisition, la détention, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers  
*Durée de la personne morale* Jusqu'au 05/08/2124  
*Date de clôture de l'exercice social* 31 décembre  
*Date de clôture du 1er exercice social* 31/12/2026

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

**Associé - Gérant**

*Nom, prénoms* Vannier Alexandre  
*Date et lieu de naissance* Le 11/10/1990 à Versailles (78)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 128 rue du Théâtre 75015 Paris

**Associé**

*Nom, prénoms* Vannier Côme  
*Date et lieu de naissance* Le 01/07/2024 à Paris 15ème (75)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 128 rue du Théâtre 75015 Paris

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

*Adresse de l'établissement* 128 rue du Théâtre 75015 Paris  
*Activité(s) exercée(s)* L'acquisition, la détention, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers  
*Date de commencement d'activité* 31/07/2025  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création  
*Mode d'exploitation* Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

**128TH**

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros  
Siège social : 128 rue du Théâtre 75015 Paris  
*En cours d'immatriculation*

La "**Société**"

---

---

**STATUTS CONSTITUTIFS**

---

## **LES SOUSSIGNÉS**

- 1) **Monsieur Alexandre VANNIER** né le 11 octobre 1990 à Versailles, demeurant au 128 rue du Théâtre 75015 Paris et de nationalité française

(ci-après Monsieur « **Alexandre VANNIER** »)

- 2) **Côme, Adrien, Pierre VANNIER** né le 1<sup>er</sup> juillet 2024 à Paris 15, demeurant au 128 rue du Théâtre 75015 Paris et de nationalité française,

(ci-après Monsieur « **Côme VANNIER** »)

Ci-après, ensemble les "**Associés**" ;

Ont établi ainsi qu'il suit une société civile immobilière (ci-après, la "**Société**") conformément aux statuts ci-après.

## **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 immobilière. Elle est régie par toute disposition législative et réglementaire en vigueur concernant les sociétés civiles ainsi que par les présents statuts.

## **ARTICLE 2 – OBJET**

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

- L'acquisition, la détention, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;
- La vente de tous immeubles et biens immobiliers ;
- Et plus généralement, toutes les opérations financières, mobilières ou immobilières, notamment la constitution de mesures de sûreté et garantie, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

## **ARTICLE 3 – DÉNOMINATION SOCIALE**

La Société a pour dénomination : « 128TH ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « S.C.I », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la Société est immatriculée.

## **ARTICLE 4 – DURÉE**

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

## **ARTICLE 5 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au 128 rue du Théâtre 75015 Paris.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur décision de la collectivité des associés.

#### **ARTICLE 6 - APPORTS**

Il n'a été procédé qu'à des apports en numéraire, à savoir :

**Monsieur Alexandre VANNIER**, la somme de ..... 999 €  
(NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS)

**Monsieur Côte VANNIER**, la somme de ..... 1 €  
(UN EURO)

**Soit au total la somme de ..... 1.000 €**  
(MILLE EUROS)

Lesquelles sommes seront versées à la société ainsi que les soussignés s'y obligent, au fur et à mesure des besoins sociaux, sous huit jours après la demande qui leur sera faite par le(s) gérant(s) de la société.

En cas de retard dans les versements consécutifs aux appels de fonds, l'associé défaillant sera de plein droit, débiteur de l'intérêt légal, le tout sans préjudice du droit pour la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages et intérêts.

Les Associées déclarent que les apports en numéraires ont été prélevés sur des biens propres. Les parts sociales souscrites en remploi de ces biens propres constitueront des biens propres en application de l'article 1434 du Code civil.

#### **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

A la constitution, il a été fait apport par les associés d'une somme de mille euros (1.000 €).

Par suite, le capital est fixé à mille euros (1.000 €), divisé en mille (1.000) parts sociales, numérotées de 1 à 1000, d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus.

Les parts sociales émises par la Société sont réparties comme suit entre les associés :

- **Monsieur Alexandre VANNIER** : 999 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 999 ;
- **Monsieur Côte VANNIER** : 1 part sociale en pleine propriété, numérotée 1.000.

**Soit un total de mille (1.000) parts sociales, composant le capital social de la Société.**

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

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

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 11 des présents statuts.

Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

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

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces avances d'associés, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

## **ARTICLE 10 - PARTS SOCIALES**

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

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier. Toutefois, les engagements du nu-propiétaire ne peuvent pas être augmentés sans son accord. Dans tous les cas, le nu-propiétaire et l'usufruitier disposent du droit de participer aux décisions collectives.

L'usufruitier a droit au bénéfice distribué de l'exercice. L'usufruitier a un droit de quasi-usufruit sur les réserves distribuées ainsi que sur les produits issus de la cession de tout élément d'actif lui permettant de percevoir les sommes distribuées, à charge de restitution au nu-propiétaire à l'extinction de l'usufruit.

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.

## **ARTICLE 11 - CESSION ET TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES**

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

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire, acceptée par elle dans un acte authentique ou par retranscription sur le Registre des Parts Sociales de la Société.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

Les parts sont librement transmissibles entre associés.

Les autres cessions de parts, qu'elles soient à titre gratuit ou onéreux, y compris au profit des conjoints, des ascendants et des descendants, ne peuvent être réalisées qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés, y compris lorsque la cession porte sur la nue-propriété ou l'usufruit desdites parts sociales.

À l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par tout moyen écrit, notamment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ou le cas échéant sa dénomination sociale, le lieu où son siège est sis, son capital social, son numéro et lieu d'immatriculation, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les quinze jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 20 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de douze mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

La procédure d'agrément prévue ci-dessus s'applique également à tout transfert de parts sociales, intervenant notamment par voie d'apport, de fusion ou de donation.

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

## **ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

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

## **ARTICLE 13 - DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que tout héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

Les héritiers, légataires non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production. A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande. Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront, seuls, droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

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

En présence de parts sociales démembrées et cas de décès de l'usufruitier, la procédure d'agrément susvisée ne trouve pas à s'appliquer, l'usufruit rejoignant automatiquement la nue-propriété des parts sociales.

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

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 19.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

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

#### **ARTICLE 14 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN**

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

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

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

#### **ARTICLE 15 - GERANCE**

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 20.

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut faire tous les actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique.

Dans ses rapports avec les tiers, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

La durée des fonctions de gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés un mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Chaque gérant est révocable par une décision prise par les associés, dans les conditions de l'article 20 des Statuts.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance. La nomination est alors prise par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 20.

#### **ARTICLE 16 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

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

En outre, les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou par acte sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

#### **ARTICLE 17 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES**

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

#### **ARTICLE 18 - ASSEMBLEES GENERALES**

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

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

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

L'assemblée générale est présidée par l'un des 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.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signées par le gérant ou l'un des gérants 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.

Pour les assemblées générales ordinaires et les assemblées générales extraordinaires, chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation, à l'exception de Monsieur Alexandre VANNIER qui dispose de 51% des droits de vote, qu'il soit présent ou représenté.

## **ARTICLE 19 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle délibère sur toute question inscrite à l'ordre du jour, qui ne relève pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

## **ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- (i) l'augmentation ou la réduction du capital,
- (ii) la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- (iii) la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- (iv) la modification de la répartition des bénéfices,
- (v) la nomination, la rémunération et la révocation des gérants

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

## **ARTICLE 21 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE**

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

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tout renseignement et explication utile.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

## **ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL**

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

Par exception, le premier exercice social sera clôturé au 31 décembre 2026.

## **ARTICLE 23 - COMPTES SOCIAUX**

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

#### **ARTICLE 24 - COMMISSAIRE AUX COMPTES**

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

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

#### **ARTICLE 25 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

#### **ARTICLE 26 - LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

À l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

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

#### **ARTICLE 27 - CONTESTATIONS**

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

## **DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

### **ARTICLE 28 : FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la Société ainsi que les requérants l'y obligent.

### **ARTICLE 29 : ACTES – SOCIETE EN FORMATION**

#### **Article 29.1 – Actes accomplis avant la signature des statuts**

Dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la Société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la Société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé aux présentes dont la signature emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

#### **Article 29.2 – Actes accomplis après la signature des statuts**

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la Société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite Société.

#### **Article 29.3 – Décision de reprise postérieure à l'immatriculation**

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

### **ARTICLE 30 : MANDAT D'ACCOMPLIR LES ACTES – POUVOIRS**

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les requérants donnent mandat à l'un quelconque des gérants, pour accomplir lesdites formalités.

Tous pouvoirs leurs sont donnés pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tout avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

### **ARTICLE 31 : NOMINATION DES PREMIERS GERANTS**

Le premier gérant de la Société est :

- **Monsieur Alexandre VANNIER** né le 11 octobre 1990 à Versailles, demeurant au 128 rue du Théâtre 75015 Paris et de nationalité française

Le gérant ci-dessus désigné déclare accepter ses fonctions et n'avoir aucun empêchement à leur exercice.

**ARTICLE 32 : DECLARATION FISCALE**

Sauf option des associés, la société est soumise au régime fiscal prévu à l'article 8 du Code général des impôts.

**ARTICLE 33 : SIGNATURE ELECTRONIQUE**

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties sont convenues de signer électroniquement le présent Protocole par le biais du prestataire Yousign, chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent Protocole par le Yousign.

Chaque Partie reconnaît et accepte par les présentes que sa signature du présent Protocole par le biais du processus électronique susvisé est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois relatives à la signature électronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit que cette Partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de ou liée à la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou à la preuve de son intention de conclure le présent Protocole à cet égard.

\* \* \*

Fait à Paris

*Signé électroniquement par Yousign de convention expresse par les Parties*

<b>Alexandre VANNIER</b>	<b>Côme VANNIER</b> Par la représentante légale Mme Cécile SCHRIMPF

Le gérant ci-dessus désigné déclare accepter ses fonctions et n'avoir aucun empêchement à leur exercice : (écrire de « *bon pour acceptation des fonctions de gérance* »)

<b>Alexandre VANNIER</b>



Greffé du Tribunal des Activités Économiques de Paris  
1 quai de la Corse  
75198 Paris Cedex 04

ETAT RELATIF AUX INSCRIPTIONS DES PRIVILÈGES ET PUBLICATIONS

Privilèges requis : Nantissements de parts de société civile  
Nantissements conventionnels de parts sociales (SC, SARL, SNC)

Sur : **SCI 128TH** Société civile immobilière  
RCS 989 932 785  
Adresse : 128 Rue Du Théâtre 75015 Paris

Débitéur N° : 20250016755

**Nantissements de parts de société civile (\*) (\*\*)** à jour au 21/08/2025

NEANT

**Nantissements conventionnels de parts sociales (SC, SARL, SNC) (\*) (\*\*)** à jour au 21/08/2025

NEANT

\* **NB** : Depuis le 1er janvier 2022, le nantissement conventionnel de parts sociales de société civile est inscrit sur le registre des gages sans dépossession. C'est également le cas de l'ex-nantissement de l'outillage et du matériel d'équipement et du gage des stocks, lesquels font désormais l'objet d'un gage sans dépossession de droit commun. Pour la période antérieure et les inscriptions de nantissements judiciaires, nous vous invitons à vérifier l'existence d'éventuelle(s) autre(s) inscription(s) en sollicitant du greffier la délivrance d'un état d'inscription(s) prise(s) sur le fichier des nantissements de parts de sociétés civiles (article 57 abrogé du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978), sur le registre public tenu au greffe du tribunal dans le ressort duquel le fonds est exploité (article L.525-3 abrogé du code de commerce renvoyant à l'article L.142-3 code de commerce) ou sur le registre public tenu au greffe du tribunal dans le ressort duquel le débiteur a son siège ou son domicile (article L.527-4 abrogé du code de commerce).

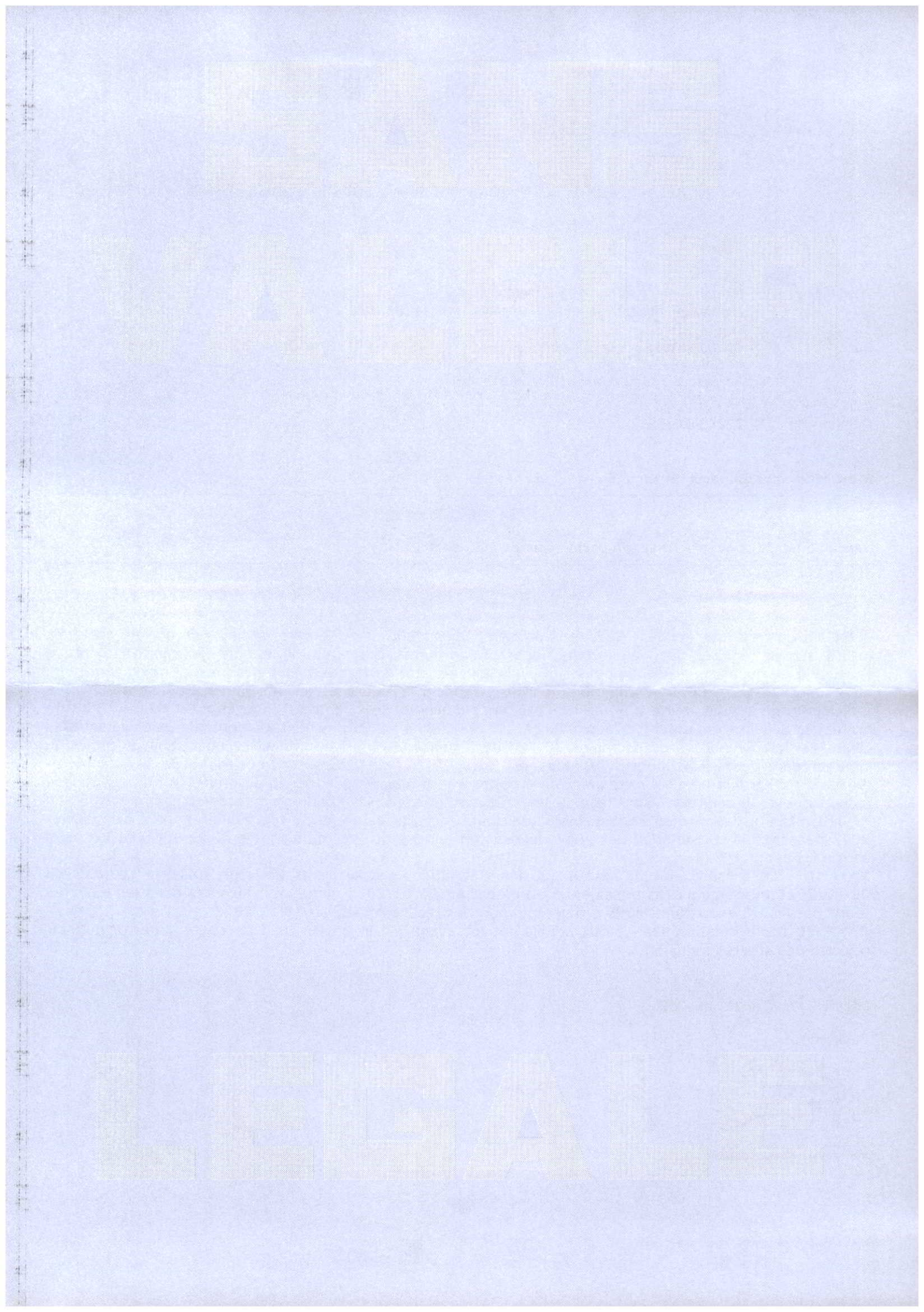
\*\* **NB** : L'information d'un nantissement judiciaire de parts de société civile publié après le 1er janvier 2022 nécessite la consultation des actes déposés en annexe du RCS du siège de la société dont les parts sont nanties.

\*\*\* **NB** : Le présent état ne révèle que les inscriptions des warrants agricoles prises à compter du 01/01/2023 et les publicités prises antérieurement au 01/01/2023 demeurent inscrites dans les registres tenus par les tribunaux judiciaires compétents pour les recevoir jusqu'au 31/12/2022.

\*\*\*\* **NB** : L'information d'une saisie pénale publiée avant le 1er janvier 2023 nécessite l'interrogation du registre des sûretés mobilières, 4°.

Délivré à Paris, le 22 août 2025

Le Greffier,



Liste des annexes :

- Extrait KBIS
- Copie des statuts
- Etat des nantissements

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro 32805720252936461