

LES SOUSSIGNEES :

« FINANCIERE SAGEC »

SAS au capital social de 3.000.000 €
Dont le siège social est à CANNES (06400), 158 rue d'Antibes
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le numéro 413 892
738
et représentée aux présentes par son Président, HOLDING SAGEC

□ « LOUVRE PARTICIPATIONS. »

Société par actions simplifiée au capital social de 100.000 €
dont le siège social est à NICE (06300) – Villa Costebelle, 9 av du Capitaine Scott
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 487 871 063
et représentée aux présentes par son Gérant, M. Jean Christophe PARPAITE

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société à Responsabilité Limitée qu'ils sont convenus d'instituer entre eux.

TITRE I

**FORME - OBJET - DENOMINATION -
DUREE - EXERCICE SOCIAL - SIEGE**

Article 1 - FORME

La Société est une Société à Responsabilité Limitée.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition d'une ou plusieurs parcelles de terrain destinées à la construction d'immeubles neufs,
- la construction par sous traitance sur ce terrain d'un ou plusieurs ensembles immobiliers destinés à usage principal d'habitation ou professionnel,
- la vente, en totalité ou par fractions, des immeubles construits, avant ou après leur achèvement
- accessoirement, la location desdits immeubles,
- la revente, en l'état ou aménagé, de tout, ou partie, du terrain, sous quelque forme que ce soit, et de tous biens, droits mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis,
- la réalisation de tous travaux immobiliers en tant qu'entreprise générale du bâtiment,
- et, d'une façon plus générale, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation de l'objet ci-dessus.



Article 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

« 20 SABLIERES »

Dans tous actes et documents émanant de la société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société à responsabilité limitée » ou des initiales « S.A.R.L. » et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - DUREE DE LA SOCIETE - EXERCICE SOCIAL

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

2 - L'année sociale commence le 1er janvier de chaque année pour se terminer le 31 décembre. Exceptionnellement, le premier exercice social comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2025.

En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de formation et repris par la Société seront rattachés à cet exercice.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le Siège de la Société est fixé à :

**NICE (06200)
Le Nizza – 400 Promenade des Anglais**

Il peut être transféré en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés. La Gérance peut créer des succursales partout où elle le juge utile.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES
--

Article 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL

Il est fait les apports en numéraire suivants :

• par SAS FINANCIERE SAGEC	
la somme de huit mille cinq cent euros	8.500,00 €
• par SAS LOUVRE PARTICIPATIONS	
la somme de mille cinq cent euros	1.500,00 €
soit, ensemble, la somme de DIX MILLE EUROS	10.000,00 €

10.000,00 €



Cette somme a été intégralement libérée par les associés ainsi qu'il ressort du certificat de versement établi par la banque dépositaire, soit 10.000 €

Article 7 - CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €) divisé en 1.000 parts sociales de 10 € chacune, numérotées de 1 à 1.000 et réparties entre les associés en proportion de leurs apports, de la façon suivante :

• SAS FINANCIERE SAGEC	850 parts
Huit cent cinquante parts sociales portant les numéros 1 à 850	
• SAS LOUVRE PARTICIPATIONS	150 parts
Cent cinquante parts sociales portant les numéros 851 à 1.000	

TOTAL DES MILLE PARTS SOCIALES COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL	1.000 parts

Les soussignés déclarent que toutes les parts représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et sont toutes entièrement libérées.

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Toute modification du capital social sera décidée et réalisée dans les conditions et avec les conséquences prévues à cet effet par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 9 - PARTS SOCIALES

1 - La propriété des parts résulte simplement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social et des cessions et attributions qui seraient régulièrement réalisées.

2 - Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social. Elle donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés.

3 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la Société qui continue d'exister avec un associé unique. Dans ce cas, l'associé unique exerce tous les pouvoirs dévolus à l'Assemblée des Associés.

Article 10 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - La cession des parts sociales s'opère par un acte authentique ou sous signatures privées. Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée ou être acceptée par elle dans un acte notarié. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la Gérance d'une attestation de ce dépôt.

2 - Lorsque la Société comporte plus d'un associé, les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec le consentement de la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, cette majorité étant en outre déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant. La cession n'est opposable aux tiers

qu'après l'accomplissement de ces formalités et, en outre, après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés. Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés. Toutefois, les opérations de toute nature réalisées par l'associé unique sont libres.

3 - En cas d'apport de biens ou de deniers communs, ou d'acquisition de parts sociales au moyen de deniers communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut revendiquer personnellement la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites et ce, dans les conditions et selon les modalités prévues par la Loi.

4 - Les transmissions entre vifs de parts sociales, entre conjoints, descendants, ascendants, ainsi que les transmissions par décès de parts sociales sont également soumises à agrément, en application de l'article 223-13 du Code de Commerce.

Article 11 - DECES - INTERDICTION - FAILLITE D'UN ASSOCIE

La société n'est pas dissoute lorsque la faillite personnelle, l'interdiction de gérer ou une mesure d'incapacité est prononcé à l'égard de l'un des associés.

- Si un associé décède, cela entraînera un rachat prioritaire par les associés restants ; la société ne sera donc pas dissoute.
- S'il y a déconfiture d'un associé, cela entraînera une transmission automatique des parts aux autres.

La valeur des parts est fixée par expertise, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

TITRE III

ADMINISTRATION - CONTROLE

Article 12 - GERANCE

1 - La Société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques choisies parmi les associés ou en dehors d'eux.

Chacun des Gérants engage la Société, sauf si ses actes ne relèvent pas de l'objet social et que la Société prouve que les tiers en avaient connaissance. Il a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux. Il a la signature sociale.

Dans leurs rapports entre eux et avec leurs coassociés et à titre de mesure d'ordre intérieur, les Gérants ont les pouvoirs nécessaires, dont ils peuvent user ensemble ou séparément - sauf le droit pour chacun de s'opposer à toute opération avant qu'elle ne soit conclue - pour faire toutes les opérations se rattachant à l'objet social, dans l'intérêt de la Société.

2 - Chaque Gérant a droit à une rémunération dont les modalités sont déterminées par une décision collective ordinaire des associés.

3 - Sauf disposition contraire de la décision qui les nomme, les Gérants ne sont tenus de consacrer que le temps nécessaire aux affaires sociales.

Les Gérants peuvent d'un commun accord et sous leur responsabilité, constituer des mandataires spéciaux et temporaires pour la réalisation d'opérations déterminées.

Les Gérants sont responsables, individuellement ou solidairement en cas de faute commune, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires

applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Si plusieurs Gérants ont coopéré aux mêmes faits, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

4 - Tout Gérant, associé ou non, nommé ou non dans les statuts, est révocable par décision ordinaire de la collectivité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. La déconfiture du gérant entraînera sa démission.

En cas de cessation de fonctions par l'un des Gérants pour un motif quelconque, la Gérance reste assurée par le ou les autres Gérants. Si le Gérant qui cesse ses fonctions était seul, la collectivité des associés aura à nommer un ou plusieurs autres Gérants, à la diligence de l'un des associés et aux conditions de majorité prévues par la Loi.

Article 13 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être nommés. Ils exercent leur mission de contrôle conformément à la Loi. Les Commissaires aux Comptes sont désignés pour six exercices.

TITRE IV

DECISIONS DES ASSOCIES

Article 14 - DECISIONS COLLECTIVES – REGISTRE DES PROCES VERBAUX

1 - La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qualifiées d'extraordinaires quand elles concernent tout objet pouvant entraîner directement ou indirectement une modification des statuts, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

2 - Ces décisions sont prises au choix de la Gérance, soit en Assemblée Générale, soit par consultation écrite des associés. Toutefois, la réunion d'une Assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation des comptes de chaque exercice ou la réduction du capital social.

3 - Les Assemblées Générales sont convoquées par la Gérance ou à défaut par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, ou encore à défaut par un mandataire désigné en justice à la demande de tout associé.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs. Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

4 - En cas de consultation écrite, la Gérance adresse à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour émettre leur vote par écrit, le vote étant, pour chaque résolution, formulé par les mots « oui » ou « non ».

La réponse est adressée à l'auteur de la consultation par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

5 - Chaque associé a droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède, sans limitation.

Il peut aussi se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir, à condition que le nombre des associés soit supérieur à deux.

6 - En cas de désaccord entre les associés et dans l'impossibilité de décision à l'issue de l'assemblée générale, il sera procédé à la convocation d'une autre assemblée générale. Si, à l'issue de cette assemblée, il n'y a toujours pas d'accord, la société sera dissoute selon les procédures légales et liquidée par un associé ou un liquidateur extérieur.

7 - Les décisions des associés sont reportées sur un registre des procès verbaux, côté et paraphé par le greffe du tribunal de commerce.

TITRE V

AFFECTATION DES RESULTATS - REPARTITION DES BENEFICES

Article 15 - ARRETE DES COMPTES SOCIAUX

Il est dressé à la clôture de chaque exercice, par les soins de la Gérance, un inventaire de l'actif et du passif de la Société, et des comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du Livre Ier du Code de Commerce.

La Gérance procède, même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, aux amortissements et provisions prévus ou autorisés par la Loi.

Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la Société, ainsi qu'un état des sûretés consenties par elle sont annexés à la suite du bilan.

La Gérance établit un rapport de gestion sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé.

Chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associés sont réunis par la Gérance pour statuer sur les comptes dudit exercice et l'affectation des résultats.

Article 16 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Sur ce bénéfice diminué le cas échéant des pertes antérieures, sont prélevées tout d'abord les sommes à porter en réserve en application de la Loi ou des statuts.

Ainsi, il est prélevé 5 p.100 pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

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

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Cependant hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la Loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la Loi et des présents statuts, les associés peuvent, sur proposition de la Gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la

part leur revenant dans le bénéfice, ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu. Les pertes, s'il en existe, sont imputées sur les bénéfices reportés des exercices antérieurs ou reportées à nouveau.

TITRE VI

PROROGATION - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 17 - 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.

Article 18 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, la Gérance doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, consulter les associés afin de décider, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

L'Assemblée délibère aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts.

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

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins à ce montant minimum.

En cas d'inobservation des prescriptions de l'un ou plusieurs des alinéas qui précèdent, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

Article 19 - TRANSFORMATION

La Société peut être transformée en une Société d'une autre forme par décision collective des associés statuant aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts.

Toutefois, la transformation en Société en nom collectif, en commandite simple ou en commandite par actions exige l'unanimité des associés.

La transformation en Société Anonyme ne peut être décidée si la Société n'a pas établi et fait approuver par les associés le bilan de ses deux premiers exercices sociaux. Toutefois et sous ces réserves, elle peut être décidée par les associés représentant la majorité des parts sociales, si les capitaux propres figurant au dernier bilan excèdent le montant fixé par la Loi.

La décision de transformation en Société Anonyme est précédée des rapports des Commissaires déterminés par la Loi. Le commissaire aux Comptes de la Société peut, sur décision unanime des associés, être désigné comme Commissaire à la transformation.

Les associés doivent statuer sur l'évaluation des biens composant l'actif social et l'octroi des avantages particuliers ; ils ne peuvent les réduire qu'à l'unanimité.

A défaut d'approbation expresse des associés, mentionnée au procès-verbal, la transformation est nulle.

Article 20 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme - sauf prorogation -, par la perte totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision collective extraordinaire des associés. En cas de dissolution, la Société entre en liquidation.

Toutefois, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

La personnalité de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs nommés à la majorité des parts sociales, pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

La liquidation est effectuée conformément à la Loi.

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser le montant des parts sociales qui n'aurait pas encore été remboursé. Le surplus est réparti entre les associés au prorata du nombre des parts appartenant à chacun d'eux.

Lorsque la Société ne comprend qu'un associé, la dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne, dans les conditions prévues par la Loi, la transmission du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 21 - CONTESTATIONS

Toutes contestations susceptibles de surgir pendant la durée de la Société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés, les organes de gestion et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.



TITRE VII
PERSONNALITE MORALE
FORMALITES CONSTITUTIVES

Article 22 – DESIGNATION DU PREMIER GERANT

M. Jean Christophe PARPAITE

Né le 04.04.1967 à Tarbes

Domicilié professionnellement à Nice (06200) – Le Nizza, 400 Promenade des Anglais

Article 23 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

1 - La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2 - La Gérance est expressément habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, préalablement à la signature des présents statuts, les actes et engagements entrant dans l'objet social et conformes à l'intérêt social

3. - La Gérance est habilitée à effectuer, dès ce jour, pour le compte de la société toutes les opérations entrant dans les pouvoirs du gérant et dans l'objet social.

Ces opérations seront reprises par la société et réputées avoir été faites et souscrites par elle dès l'origine après leur approbation par l'assemblée générale ordinaire, postérieurement à l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

3. - La Gérance est habilitée à effectuer, dès ce jour, pour le compte de la société les opérations suivantes :

- ♦ l'acquisition d'un ensemble immobilier sis à Nice (06100) – 18 et 20 Chemin des Sablières pour 3.832 m² environ.
- ♦ contraction d'un (ou plusieurs) emprunt(s) bancaire(s) permettant le financement de ladite acquisition,

ARTICLE 24 - FISCALITE

1.) droits de timbre : les actes constatant la constitution de S.A.R.L. sont exonérés du droit de timbre, en application de l'article 902-3-14° C.G.I.

2.) droits d'enregistrement : conformément aux dispositions de l'article 810bis du CGI, les apports purs et simples sont exonérés de droit d'apport.

Fait à

Nice le 06.10.25

en QUATRE exemplaires originaux dont un pour être déposé au siège social et les autres pour l'exécution des formalités.

SAS FINANCIERE SAGEC,

Le Président, HOLDING SAGEC

SAS LOUVRE PARTICIPATIONS
Le Président, Jean Christophe PARPAITE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Parpaite', written over a horizontal blue line.

Jean Christophe PARPAITE
bon pour acceptation des fonctions de Gérant

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Parpaite', written over a horizontal blue line.

« 20 SABLIERES »

SARL au capital social de 10.000 €
Siège social : Le Nizza – 400 Promenade des Anglais – 06200 NICE


**ETAT ACTES ACCOMPLIS PAR LES FONDATEURS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN
FORMATION PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS**

NEANT

Conformément à l'article 6 al 1 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, cet état a été présenté aux associés préalablement à la signature des statuts et sera annexé auxdits statuts.

La signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la société dès qu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Fait à

 Nice le 06.10.25

SAS FINANCIERE SAGEC,
Le Président, HOLDING SAGEC

SAS LOUVRE PARTICIPATIONS
Le Président, Jean Christophe PARPAITE

Jean Christophe PARPAITE

