ABitGreat

Société Civile Immobilière
au capital de cent mille (100000) euros

Siège social : 73 Rue Bernard Poullain 78940 La Queue-les-Yvelines

En cours d'immatriculation

STATUTS CONSTITUTIFS

R.P. B.F. T.F. G.F. E.L.

Les soussignés :

- Monsieur Romain Pierre Pineau, né le 21/08/1988 à Évreux (27000), demeurant au 73 Rue Bernard Poullain 78940 La Queue-les-Yvelines, de nationalité française, uni par un pacte civil de solidarité depuis le 24/11/2021 à Madame Bérangère Fourrier, née le 17/07/1985 à Aubergenville (78410), de nationalité française
- Madame Bérangère Hélène Cécile Marie Fourrier, née le 17/07/1985 à Aubergenville (78410), demeurant au 73 Rue Bernard Poullain 78940 La Queue-les-Yvelines, de nationalité française, unie par un pacte civil de solidarité depuis le 24/11/2021 à Monsieur Romain Pineau, né le 21/08/1988 à Évreux (27000), de nationalité française
- Monsieur Thibault Claude Guillaume Fourrier, né le 21/10/1980 à Aubergenville (78410), demeurant au 23 Rue Turgot 75009 Paris, de nationalité française, célibataire
- Monsieur Guillaume Laurent Olivier Fourrier, né le 25/01/1977 à Mantes-la-Jolie (78200), demeurant au 1 Impasse des Lupins 17139 Dompierre-sur-Mer, de nationalité française, uni par un pacte civil de solidarité depuis le 30/05/2012 à Madame Emilie Lefrançois, née le 18/05/1982 à Clamart (92140), de nationalité française
- Madame Emilie Virginie Lefrançois, née le 18/05/1982 à Clamart (92140), demeurant au 1 Impasse des Lupins 17139 Dompierre-sur-Mer, de nationalité française, unie par un pacte civil de solidarité depuis le 30/05/2012 à Monsieur Guillaume Fourrier, né le 25/01/1977 à Mantes-la-Jolie (78200), de nationalité française

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société Civile Immobilière, la "Société", devant exister entre eux :

TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - DUREE - SIEGE

Article 1 - Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière régie par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition, par voie d'achat, d'apport ou autrement, la détention, l'administration, la restauration et/ou la construction de tous immeubles bâtis et/ou non bâtis, leur mise à disposition au bénéfice de tout ou partie des associés et/ou leur mise en location ;
- Le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la Société, à condition de respecter strictement le caractère civil de la Société ;

R.P. B.F. T.F. G.F. E.L.

- Et généralement, toutes opérations quelconques (y compris l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaire et la conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés) se rapportant à cet objet, ou contribuant à sa réalisation, à condition de respecter le caractère civil de la Société.

Article 3 - Dénomination sociale

La dénomination sociale est : **ABitGreat**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile Immobilière » suivis de l'indication du capital social.

Article 4 - Durée de la Société

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée, un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, prise par décision collective des associés.

Toutefois, si les associés n'ont pas été consultés aux fins de proroger la Société avant le terme, tout associé peut, dans un délai d'un (1) an suivant ce terme, demander au président du tribunal de commerce, statuant sur requête, de constater l'intention des associés de proroger la durée de la Société. Si la Société est prorogée, les actes, conformes à la loi et aux statuts, accomplis entre le terme initial et la décision de prorogation sont réputés accomplis régulièrement par la Société.

Article 5 - Siège social

Le siège social de la Société est fixé au : 73 Rue Bernard Poullain 78940 La Queue-les-Yvelines.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, sous réserve de ratification de cette décision par la plus prochaine assemblée générale des associés et, partout ailleurs, par délibération collective extraordinaire des associés.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - Apports

Il est apporté :

- par Monsieur Romain Pineau la somme de vingt mille (20000) euros ;
- par Madame Bérangère Fourrier la somme de trente mille (30000) euros ;

- par Monsieur Thibault Fourrier la somme de trente mille (30000) euros ;
- par Monsieur Guillaume Fourrier la somme de dix mille (10000) euros ;
- par Madame Emilie Lefrançois la somme de dix mille (10000) euros ;

Montant total des apports en numéraire : de cent mille (100000) euros.

La somme précitée de cent mille (100000) euros sera déposée par les apporteurs dans les quinze (15) jours de la demande qui leur sera notifiée par la gérance, cette demande étant faite postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Monsieur Romain Pineau déclare être, dans le cadre de son PACS avec Madame Bérangère Fourrier soumis au régime patrimonial de la séparation des patrimoines et qu'en conséquence, l'apport effectué par Monsieur Romain Pineau est fait en vue d'être rémunéré par des parts sociales qui seront la propriété exclusive de Monsieur Romain Pineau.

Madame Bérangère Fourrier déclare être, dans le cadre de son PACS avec Monsieur Romain Pineau soumis au régime patrimonial de la séparation des patrimoines et qu'en conséquence, l'apport effectué par Madame Bérangère Fourrier est fait en vue d'être rémunéré par des parts sociales qui seront la propriété exclusive de Madame Bérangère Fourrier.

Monsieur Guillaume Fourrier déclare être, dans le cadre de son PACS avec Madame Emilie Lefrançois soumis au régime patrimonial de la séparation des patrimoines et qu'en conséquence, l'apport effectué par Monsieur Guillaume Fourrier est fait en vue d'être rémunéré par des parts sociales qui seront la propriété exclusive de Monsieur Guillaume Fourrier.

Madame Emilie Lefrançois déclare être, dans le cadre de son PACS avec Monsieur Guillaume Fourrier soumis au régime patrimonial de la séparation des patrimoines et qu'en conséquence, l'apport effectué par Madame Emilie Lefrançois est fait en vue d'être rémunéré par des parts sociales qui seront la propriété exclusive de Madame Emilie Lefrançois.

Article 7 - Capital social

7.1. Le capital social est fixé à la somme **de cent mille (100000) euros.**

7.2. Le capital social est divisé en **cent mille (100000) part(s) sociale(s)** d'une valeur nominale **d'un euro (1€)** chacune, réparties comme suit entre les associés :

- **Monsieur Romain Pineau** détient 20000 parts sociales en pleine propriété
- **Madame Bérangère Fourrier** détient 30000 parts sociales en pleine propriété
- **Monsieur Thibault Fourrier** détient 30000 parts sociales en pleine propriété
- **Monsieur Guillaume Fourrier** détient 10000 parts sociales en pleine propriété
- **Madame Emilie Lefrançois** détient 10000 parts sociales en pleine propriété

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social : **cent mille (100000) part(s) sociale(s).**

Les associés déclarent expressément que toutes ces parts sociales ont été réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

Article 8 - Augmentation et réduction de capital

8.1. Le capital social peut, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature ou en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

8.2. Il peut aussi, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

Article 9 - Comptes courants

Tout associé, en accord avec la gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retrait sont fixées en accord avec la gérance.

Article 10 - Titre d'associé - Droits et obligations - Responsabilités

10.1. Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties. Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales. Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un gérant. Ils sont intitulés « certificats représentatifs de parts » et sont barrés de la mention « non négociables ». Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires.

10.2. A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

10.3. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

10.4. 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 présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés. Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de

R.P. B.F. T.F. G.F. E.L.

leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

10.5. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du tribunal judiciaire statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent. Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des stipulations de l'article 12. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

10.6. Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Dans tous les cas, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent notamment être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Article 11 - Forme et publicité des cessions des parts sociales

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 de sa publicité qui est accomplie par dépôt, au Registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé. Ledit dépôt peut être effectué par voie électronique.

Article 12 - Transmission des parts sociales - Agrément

12.1. Cession entre vifs

Les parts sociales ne peuvent être cédées (transmission de la pleine propriété, nue-propriété ou usufruit) à toute personne (que ce soit entre associé ou au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant) qu'avec l'agrément préalable de l'assemblée générale des associés, sur décision prise à la majorité de plus de la moitié des parts sociales des associés, le cédant prenant part au vote. Ces stipulations visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.
Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la Société et à chacun des associés.

La gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, dans les quinze jours suivant réception de la notification et selon les formes de l’article 16.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs.

R.P. B.F. T.F. G.F. E.L.

S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La Société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les stipulations des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé à la majorité des parts sociales des associés autres que celles du 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.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée.

Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les stipulations qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la Société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la Société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la Société, spécialement habilitée à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la Société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces stipulations se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la Société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

L’ensemble des stipulations qui précèdent s’applique aux transmissions de parts par voie de donation, d’apport, de fusion et de scission, de même qu’à la cession de droit à attribution de parts gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, primes d'émission, d'apport ou de fusion.

12.2. Nantissement et cession forcée de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Ce

R.P. B.F. T.F. G.F. E.L.

nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé doit obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 12.1, ci-dessus, pour l'agrément d'une cession de parts. La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande, le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre des parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la Société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation ou la dissolution de la Société, dans les conditions prévues à l'article 12.1, ci-dessus.

12.3. Transmission par décès

A moins qu'ils n'aient déjà la qualité d'associés, tous héritiers, en ligne directe ou autrement, ainsi que le conjoint de l'associé décédé ou ses ayants droit, ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément préalable de l'assemblée générale des associés, sur décision prise à la majorité de plus de la moitié des parts sociales des associés, abstraction faite des parts sociale du défunt.

Tout héritier ou ayant droit, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des

indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 10.5 des présents statuts.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention expresse entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la Société.

Lorsque les droits hérités sont divis, la Société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les stipulations du paragraphe 12.1 du présent article, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès.

Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la Société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

Article 13 - Incapacité

13.1. Incapacité d'un associé

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 mettra pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera 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 (3) mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts aux taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

13.2. Retrait d'un associé

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision unanime des autres associés (prise en assemblée générale) ou par décision de justice pour justes motifs. L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 14 - Réunion des parts en une seule main

14.1. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Nonobstant ce qui précède, si la Société ne comprend qu'un seul associé personne physique, la dissolution peut être suivie de la liquidation dans les conditions légales. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

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

TITRE III - Administration de la Société

Article 15 - Administration de la Société

15.1. La Société est gérée par un ou plusieurs gérant(s) (personne physique ou personne morale), associé ou non, nommé pour une durée limitée ou non, par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après pour les assemblées générales ordinaires.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

15.2. Le ou les gérants est/sont investi(s) des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet ; le ou les gérants ont tous les pouvoirs et qualités pour valablement engager la Société, sans exception ni réserve, et sans avoir aucunement à en référer à l'assemblée des associés, pour l'acquisition ou la vente de tout actif immobilier et mobilier de la Société et pour négocier et contracter toute obligation pour la Société y compris tout emprunt et pour consentir toute sureté y attachée.

15.3. En cas de pluralité de gérants, chacun d'entre eux exerce séparément et pleinement les pouvoirs visés ci-dessus au paragraphe 15.2, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Nonobstant ce qui précède, la vente, cession, apport, donation, d'un actif immobilier de la Société nécessite obligatoirement l'accord conjoint de tous les gérants de la Société lorsqu'il y a plus d'un gérant.

15.4. Les fonctions de gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission. La cessation des fonctions du ou des gérants pour quelque raison que ce soit, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

15.5. Le gérant est révocable par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après pour les assemblées générales ordinaires. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

15.6. Au cas où la gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

15.7. Chacun des gérants peut avoir droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Le principe d'une rémunération ou l'absence de rémunération, ainsi que, le cas échéant, les modalités d'attribution de cette rémunération et son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements sur présentation de justificatifs.

TITRE IV - Décisions collectives - Forme et Modalités

Article 16 - Convocation et tenue des assemblées générales

16.1. L'assemblée générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

16.2. Les assemblées générales peuvent être convoquées par la gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou par un ou plusieurs associés représentant au moins, ensemble, 20 pourcent du capital social.
Les convocations pour l'assemblée sont faites par l'auteur de la convocation par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour de façon explicite. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

R.P. B.F. T.F. G.F. E.L.

La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé. En aucun cas un associé ne peut être représenté ou assisté en assemblée par une personne membre d'une profession réglementée (notamment avocat, notaire, expert-comptable, commissaire aux comptes, magistrat) ou encore par une personne intervenant habituellement en qualité d'expert financier ou conseil en patrimoine.

16.3. L'assemblée est présidée par le gérant, ou, en cas d'absence du gérant, par l'associé présent détenant la plus grande quotité du capital social, assisté d'un secrétaire désigné par l'assemblée et qui peut être pris en dehors des associés.

16.4. Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance et certifiée par le président de séance.

16.5. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la gérance.

16.6. Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une assemblée.

16.7. En outre, la gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la gérance. L'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote par écrit, la gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-après pour les assemblées générales.

Article 17 - Assemblée Générale Ordinaire

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

17.2. Elle nomme ou réélit les gérants. Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

A moins qu'il n'en soit prévu autrement dans les présents statuts, les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises par un ou plusieurs associés représentant la majorité absolue (plus de 50%) des parts sociales des associés de la Société. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont prises, sur deuxième convocation, par un ou plusieurs associés représentant la majorité simple des parts sociales des associés de la Société.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 18 - Assemblée Générale Extraordinaire

18.1. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve. Elle peut, notamment, étendre, restreindre ou modifier l'objet de la Société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres sociétés, sa scission, sa transformation en société de toute autre forme. Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée qu'à l'unanimité. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

18.2. Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus des trois-quarts des parts sociales des associés de la Société, à moins qu'il n'en soit prévu autrement dans les présents statuts.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 19 - Droit d'information des associés

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 l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

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

R.P. B.F. T.F. G.F. E.L.

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.

TITRE V - Exercice Social - Affectation des résultats - Répartition des bénéfices

Article 20 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er octobre et finit le 30 septembre de chaque année.

A titre exceptionnel, le premier exercice social de la société depuis sa constitution prendra fin le 30 septembre 2026.

Article 21 - Comptes sociaux

21.1. Il sera tenu une comptabilité régulière.

21.2. En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la gérance un inventaire des éléments d'actif et passif de la Société, un bilan et un compte de résultat. Ces documents, accompagnés d'un rapport de la gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Article 22 - 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.

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

Article 23 - Affectation et répartition des bénéfices

23.1. Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

23.2. Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

23.3. Les bénéfices sont distribués entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, dans la mesure où, à la date de la clôture de l'exercice, lesdites parts ont été libérées. Si certaines parts n'ont pas été libérées à la date de la clôture de l'exercice, les bénéfices seront distribués proportionnellement au montant des sommes effectivement versées par les associés au titre de la libération du capital.

23.4. Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau. Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

23.5. En cas de perte comptable, seule l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, statuant aux conditions de l'article 17, peut décider d'affecter tout ou partie de ladite perte en comptes courants des associés. En l'absence d'une telle décision, expressément mentionnée dans les assemblées idoines, les pertes d'un exercice sont automatiquement affectées en report à nouveau, afin de faire l'objet le cas échéant d'une imputation sur les profits des exercices ultérieurs.

TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 24 - Liquidation - Partage

24.1. Hormis les cas de fusion ou de scission ou de réunion de la totalité des parts sociales en une seule main, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, 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 et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

24.2. La dissolution met fin aux fonctions des gérants. L'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

24.3. 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.

24.4. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.
Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

R.P. B.F. T.F. G.F. E.L.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 25 - Contestations

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le tribunal judiciaire du siège social.

Article 26 - Option pour l'impôt sur les sociétés

Conformément aux dispositions combinées des articles 206-3 et 239 du Code général des impôts, les associés déclarent, pour la Société, opter pour l'impôt sur les sociétés.

Une option sera notifiée au service des impôts du lieu du principal établissement de la Société dans les formes de l’article 22 de l’Annexe IV au Code général des impôts, dans les trois (3) mois de l’immatriculation de la Société.

Titre VII - Formalités constitutives

Article 27 - Nomination du ou des premier(s) gérant(s)

Les associés fondateurs décident de nommer en qualité de premier(s) gérant(s), pour gérer et administrer la Société :

Monsieur Romain Pineau, de nationalité française, né le 21/08/1988 à Évreux (27000), demeurant au 73 Rue Bernard Poullain 78940 La Queue-les-Yvelines,
nommé pour une durée indéterminée.
Monsieur Romain Pineau, présent et intervenant, déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

Monsieur Romain Pineau ne percevra pas de rémunération au titre de ses fonctions (sauf décision ultérieure de la collectivité des associés conformément aux stipulations statutaires). Toutefois, il aura

droit au remboursement des frais exposés dans le cadre de son mandat sur présentation de justificatifs adéquats.

Article 28 - Actes souscrits au nom de la société en formation

La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Toutefois, la collectivité des associés approuve les actes accomplis avant ce jour pour le compte de la Société en formation tels que ces actes sont relatés dans l'état annexé aux présents statuts, avec précision des engagements qui en sont la conséquence. Cet état a été établi avant la date des présents statuts. L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera de plein droit reprise par la Société desdits actes ou engagements.

Par ailleurs, le(s) premier(s) gérant(s) nommé(s) au titre des présents statuts est/sont expressément habilité(s) à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation les actes et engagements entrant dans l'objet social et conformes à l'intérêt social. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société après vérification par les associés, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini, et au plus tard lors de l'approbation des comptes du premier exercice social.

Article 29 - Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance, à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi et notamment à l'effet de faire insérer l'avis de constitution dans un journal habilité à publier les annonces légales dans le département du siège social.

Article 30 - Suppression des articles relatifs à la formation de la Société

Il est expressément convenu que seront, purement et simplement, supprimés les articles relatifs aux formalités constitutives de la Société contenus dans le Titre VII - Formalités constitutives lors de la prochaine mise à jour des présents statuts, sans qu'il ne soit nécessaire que les associés se prononcent à cet effet.

Fait à La Queue-les-Yvelines, le 07/10/2025

Chaque signataire doit parapher chaque page (y compris les annexes) en plus de la signature.

romain pineau

Certified by yousign

_____

R.P. B.F. T.F. G.F. E.L.

Romain Pineau
Associé et Gérant
Bon pour acceptation des fonctions de Gérant de la Société Civile Immobilière ABitGreat

berangere fourrier
Certified by yousign

Bérangère Fourrier
Associé

thibault fourrier
Certified by yousign

Thibault Fourrier
Associé

guillaume fourrier
Certified by yousign

Guillaume Fourrier
Associé

emilie lefrancois
Certified by yousign

Emilie Lefrançois
Associé

ABitGreat

Société Civile Immobilière
au capital de cent mille (100000) euros
Siège social : 73 Rue Bernard Poullain 78940 La Queue-les-Yvelines
En cours d'immatriculation

ANNEXE

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

- Frais LegalPlace relatifs à la création de la Société pour un montant de 416,06 euros TTC
- Creation SCI Pack Standard et Frais administratifs pour SCI dont le fournisseur est LegalPlace acheté 416.06€ TTC le 05/10/2025, facture référence FORM-20251005154668