

SCCV Thiais - Luxembourg

Société civile de construction vente

Au capital de 1.000 €

Siège social : 33, rue du docteur Roux 75015 Paris

En cours d'immatriculation au RCS de Paris

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

1) **Quanim**, SAS au capital de 500.000 € ayant son siège social sis, 33 rue du docteur Roux 75015 Paris, inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 522 153 220, représentée par son Président, Monsieur Michel Piloquet nommé statutairement le 29 mars 2010,

2) **Ipé**, SAS au capital de 850.500 € ayant son siège social sis, 33 rue du docteur Roux 75015 Paris, inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 415 253 251, représentée par son Président, Monsieur Michel Piloquet nommé statutairement le 30 juin 2021,

sont convenus de constituer entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé la SCCV 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 de construction-vente régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, et par le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par les dispositions des articles L.211-1 à L.211-4 et R.211-1 à R.211-6 du Code de la construction et de l'habitation afférent aux sociétés constituées en vue de la vente d'immeubles, par toutes légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Cette société, pourra, dans l'avenir, se prévaloir de tous textes législatifs et réglementaires applicables aux sociétés de cette forme sans qu'il soit nécessaire de modifier préalablement ses statuts.

ARTICLE 2 – DENOMINATION

La Société prend la dénomination :

« Thiais - Luxembourg »

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile de construction-vente » ou des initiales « SCCV » suivie de l'indication du capital social. Doivent également être indiqués le lieu et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ND

ARTICLE 3 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé en France, 33 rue du docteur Roux 75015 Paris.

Il peut être transféré à tout autre endroit du même département ou dans un département limitrophe par simple décision de la gérance, et partout ailleurs en vertu d'une décision collective de nature extraordinaire des associés.

Lorsque ce transfert relève de la simple décision du gérant, ce dernier modifie les statuts en conséquence.

ARTICLE 4 – DUREE

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

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société une décision extraordinaire des associés décide ou non de sa prorogation.

ARTICLE 5 – OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition d'une parcelle (Section 000 D75), située avenue du Luxembourg à Thiais (94320) d'une superficie de 1.770 m²,
- l'acquisition de tous droits personnels ou réels susceptibles d'en améliorer la consistance ou d'en constituer l'accessoire,
- l'édification sur tout ou partie des terrains, après démolition d'éventuels existants, de constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces,
- la vente par lots ou en totalité, des terrains et des constructions avec leurs dépendances, soit achevés, soit à terme, soit en l'état futur d'achèvement ; éventuellement, à titre accessoire, la location des logements et des commerces, ou bureaux invendus,
- la constitution de toute association syndicale, syndicat de copropriétaires ou indivision réglementée, en vue d'organiser la propriété, ou la gestion future des immeubles,
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse, emprunt et caution avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social,

MPN

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

ARTICLE 6 – APPORTS

Lors de la constitution de la Société, il a été fait apport à la société des sommes en numéraires à savoir :

1- par Quanim SAS

la somme de neuf cents quatre-vingt-dix euros ----- ci, € 990,00

2 – par Ipé, SAS

la somme de dix euros -----ci, € 10,00

ENSEMBLE :

La somme mille euros ----- ci, € 1.000,00

Cette somme est versée dès avant ce jour à la banque à un compte ouvert au nom de la Société en formation.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000 €).

Il est divisé en mille parts sociales de un euro (1€) chacune, attribuées aux associés en proportion de leurs apports et réparties entre eux à raison de :

1- Quanim, SAS

pour 990 parts numérotées de 1 à 990 -----ci, 990

2 – Ipé, SAS

pour 10 parts numérotées de 991 à 1000-----ci, 10

Ensemble :

Mille parts numérotées de UN à MILLE inclus (1 à 1000) ci, 1000 parts.

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par une décision extraordinaire des associés qui détermine les formes et conditions de l'opération.



8.1. Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire des associés prise dans les conditions prévues à l'article 21 ci-après, être augmenté en une ou plusieurs fois, par la création de parts sociales nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire. L'attributaire, s'il n'a pas déjà la qualité d'associé, doit être agréé dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après.

Le capital peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire des associés, prise dans les conditions prévues à l'article 21 ci-après, être augmenté en une ou plusieurs fois par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts sociales existantes ou par voie de création de parts sociales nouvelles attribuées gratuitement.

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

Le droit de souscription attaché aux parts sociales anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après si l'il n'a pas déjà la qualité d'associé.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les Associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts sociales d'intérêt nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

Chaque associé peut renoncer en tout ou partie à exercer son droit de souscription. Dans ce cas, les parts sociales non souscrites par ce dernier peuvent être souscrites (i) par un autre associé et/ou (ii) par des tiers étrangers à la Société à condition que chacun de ces derniers soit agréé dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze (15) jours.

Toute décision des associés portant suppression du droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise par une décision des associés dans les conditions prévues à l'article 21 ci-après.

8.2 Le capital social peut également être réduit en vertu d'une décision de la collectivité des Associés prise dans les conditions prévues au Titre V (Décisions collectives) ci-après, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux Associés de leurs apports, d'un rachat de parts sociales ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts sociales.

MPN

ARTICLE 9 – LIBERATION DU CAPITAL

La libération du capital social, résultant des apports effectués lors de la constitution ou d'une augmentation du capital en numéraire, est effectuée au fur et à mesure des besoins de la société, sur la demande qui en est faite aux associés par la gérance par courrier recommandé avec avis de réception, les versements devant être effectués dans le mois qui suit la date d'envoi dudit courrier recommandé.

ARTICLE 10 – APPELS DE FONDS NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social proportionnellement à leurs droits dans le capital social.

Il en est de même pour les appels de fonds indispensables à l'achèvement des programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, c'est-à-dire quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées ne sera possible que si l'ensemble du programme est achevé.

Les appels de fonds ne sont pas rémunérés.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance qui en fixe le montant et les met en recouvrement, en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la Société.

Les fonds versés par un associé sous forme d'apports non capitalisés sont inscrits sur un compte de passif de la Société ouvert à cet effet au nom dudit associé et sont indisponibles jusqu'à la réalisation des constructions, à moins d'être incorporés au capital de la Société.

Les associés sont tenus de satisfaire à tout appel de fonds effectué par la gérance de la Société en application du présent article dans un délai maximum de dix (10) jours ouvrés et d'effectuer leurs versements sur le compte bancaire qui sera ouvert au nom de la Société par la gérance qui leur en notifiera les références.

Chacun des associés accepte par la signature des présents statuts que ces avances ne soient pas remboursables avant la réalisation complète de l'objet social, sauf remboursement anticipé par la gérance, en totalité ou en partie, si elle estime que ces avances ne répondent plus aux exigences fixées au premier alinéa ci-dessus.

Si un associé est défaillant, jusqu'à la vente des parts de ce dernier dans les conditions fixées au présent article, le ou les autres associés répondront aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

Chaque associé pourra en outre consentir à la Société un ou des prêts dont le taux et les conditions de remboursement seront décidées par une décision collective extraordinaire des associés.



Si un associé ne répond pas aux appels de fonds supplémentaires visés et définis au paragraphe ci-dessus, la gérance peut, un mois après mise en demeure restée infructueuse, requérir la mise en vente publique de ses droits par décision collective des associés statuant à la majorité des deux tiers du capital sur première convocation et à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés sur deuxième convocation, en fixant la mise à prix. En cas de défaillance de la gérance sur ce point, l'assemblée générale pourra être convoquée par tout associé.

Les parts détenues par les associés éventuellement défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité requise.

La vente devra être notifiée à tous les associés, y compris l'associé défaillant, par lettre recommandée avec accusé de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. La notification portera, date, l'heure, le lieu de la vente et le montant de la mise à prix.

L'adjudication ne peut pas avoir lieu moins de quinze (jours) après l'envoi de la notification de la mise en vente publique et de la parution de la publication visée ci-dessus.

La vente aura lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la Société ainsi qu'envers les autres associés, ce privilège l'emportant sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé défaillant. Il en résulte que si des nantissements ont été constitués sur les parts ayant fait l'objet de la vente forcée, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

ARTICLE 11 – PARTS SOCIALES – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Droits aux bénéfices et contributions aux pertes :

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent uniquement 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. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices, des réserves, des primes d'émission ou d'apport et au boni de liquidation, et elle oblige à la contribution aux pertes.

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

WP WP

décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque part est indivisible 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-propriétaire.

ARTICLE 12 – CESSION DES PARTS SOCIALES - AGREMENT

Les parts des associés sont librement cessibles.

Les cessions de parts sociales sont constatées par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique ou sous seing privé. 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.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers (en ce compris les conjoints, descendants ou descendants d'un associé) qu'après une décision des associés, qui sera ratifiée par Assemblée Générale Extraordinaire. A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 15 jours de la notification, la gérance doit réunir l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, laquelle statuera dans les conditions prévues à l'article 22 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 d'un 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.

MM

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 de projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décide, 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.

Il est tenu au siège social, un registre coté et paraphé par la gérance en fonction à la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques, et s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile, ou s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social, des nouveaux titulaires desdits droits, ainsi que la date de l'opération.

ARTICLE 13 – NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions des articles 1866 à 1868 du Code civil. Tout projet sera soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément de l'adjudicataire en cas de réalisation forcée des parts sociales nanties, ou du créancier en cas d'attribution desdites parts sociales en vertu d'un pacte commissoire et ce, à condition que cette réalisation ou cette attribution soit notifiée aux associés et à la Société un (1) mois avant la vente.

ARTICLE 14 – DECES – INCAPACITE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, 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 par 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 de 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 du jour de l'évènement 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 21.

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 15 – GERANCE

La Société est gérée et administrée par :

- **QUANIM**, SAS au capital de 500.000 € ayant son siège social sis, 33 rue du Docteur Roux 75015 Paris, inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 522 153 220, ce qui est accepté expressément par Monsieur Michel Piloquet, agissant en sa qualité de Président de la société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 14 des statuts de ladite société.

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

Dans les rapports avec les associés, la gérance est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt social de la société, sous réserve des pouvoirs réservés à la collectivité des associés par la loi et les présents statuts, et conformément au budget prévisionnel présenté aux associés, lequel, en tant que de besoin, fera l'objet d'une actualisation proposée par le gérant.

Tous les engagements souscrits pour le compte de la Société devront en énoncer la cause.

✓> NP

Les pouvoirs du gérant comprendront notamment ceux qui vont être ci-dessous énoncés sans que cette liste puisse être considérée comme limitative, mais s'exerceront en tout état de cause dans le cadre du budget de l'opération communiqué par les associés, telle que celle-ci est définie dans l'objet social de la société :

- faire ouvrir au nom de la Société tous comptes courants à toutes banques, y déposer et retirer toutes sommes et chèques, signer et endosser tous chèques, solliciter les financements bancaires nécessaires à son activité,
- arrêter tous comptes, encaisser toutes les sommes dues à la Société et acquitter celles qu'elle pourrait devoir, et ce, pour quelque cause que ce soit,
- conclure, endosser, accepter, acquitter tous effets de commerce,
- procéder à l'acquisition des terrains rentrant dans l'objet social de la société,
- passer tous traités, marchés, soumissions de travaux avec tous particuliers et toutes administrations publiques, faire tous achats de fournitures quel que soit leur montant, convenir du paiement au comptant ou à terme,
- prendre tous engagements en vue de la vente des lots ou de l'ensemble immobilier, achevés, à terme ou en l'état futur d'achèvement, tel que définis à l'objet social ci-dessus, signer les promesses et actes de vente,
- signer tous baux quelconques, quelle que soit leur durée,
- suivre toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts,
- représenter la Société dans toute procédure de redressement ou de liquidation judiciaire,
- se désister de tous droits, faire mainlevée avant ou après paiement de toutes inscriptions, saisies et autres empêchements,
- traiter, transiger et compromettre,
- Signer les actes authentiques de vente, le ou les états descriptifs de division en volumes et le ou les règlements de copropriété/état descriptif de division,
- plus généralement réaliser toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil et le régime fiscal de la Société et sous réserve de la compétence dévolue à la collectivité des associés par la loi et les dispositions statutaires ci-après.

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, 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 trois mois au moins à l'avance par lettre recommandée.

Le gérant est révocable par une décision unanime des associés.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du nouveau gérant est décidée par l'Assemblée Générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Rémunération : le gérant a droit à une rémunération dont les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par les conventions de gestion et de commercialisation ratifiées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire ; il a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société.

ARTICLE 16 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Tout associé peut participer au vote des décisions collectives, quel que soit le nombre de parts sociales lui appartenant et quel que soit le mode de consultation.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède, sans limitation.

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, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 17 – ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises 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. Un ou plusieurs associés peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre simple ou par e-mail adressé à chaque associé sept 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 ou de se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir.

MP WD

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

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

ARTICLE 18 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge, la gérance peut consulter les associés par correspondance. Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre simple ou par e-mail, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 7 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 simple ou par e-mail. 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 par les assemblées générales.

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 toutes questions inscrites à l'ordre du jour qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 20 – ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

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

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,

- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la révocation et la nomination d'un nouveau gérant,

- l'agrément de tout nouvel associé, conformément à l'article 12 des présents statuts,
- la modification de la répartition des bénéfices.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social, à l'exception de la révocation du gérant devant être décidée à l'unanimité des associés. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 21 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice commence le 1er septembre et se termine le 31 août de chaque année. Par exception, le premier exercice comprend le temps à courir depuis la constitution de la Société jusqu'au 31 août 2026.

ARTICLE 22 – 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 23 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BÉNÉFICES OU PERTES

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 résultat bénéficiaire ou déficitaire est affecté de plein droit avec effet à la date de clôture de chaque exercice, sous la condition résolutoire de la non approbation des comptes – ou d'une affectation différente – par l'assemblée générale ordinaire au débit ou au crédit du compte-courant de chacun des associés au prorata des droits détenus par chacun d'eux dans le capital social.

ARTICLE 24 – LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ

- 1) A 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.

- 2) 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.
- 3) 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 25 – CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront 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 des tribunaux compétents du siège social.

ARTICLE 26 – FRAIS – ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par la Société et passés en frais généraux au titre de frais de premier établissement.

ARTICLE 27 – DECLARATIONS FISCALES

La Société se prévaudra des dispositions de l'article 239 ter du Code Général des Impôts.

ARTICLE 28 – POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Les associés donnent tous pouvoirs à la société Qanim, représentée par Monsieur Michel Piloquet, avant l'immatriculation de la Société pour :

- Ouvrir tout compte dans toute banque, déposer tout dossier de prêt, demande d'emprunt ou de garantie bancaire,
- Aux effets, ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, substituer, élire domicile et, généralement, faire le nécessaire,



- Signer tous documents nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Les associés de la SCCV « Thiais - Luxembourg », donnent en outre à Qanim, gérant, représentée par Monsieur Michel Piloquet, tous pouvoirs pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et, notamment, pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Fait à Paris,
Le 20 octobre 2025
En deux exemplaires


SAS Qanim


SAS Ipé

SCCV Thiais - Luxembourg

Société civile de construction vente

Au capital de 1.000 €

Siège social : 33, rue du docteur Roux 75015 Paris

En cours d'immatriculation au RCS de Paris

Annexe 1 – Etat des actes accomplis avant la signature des statuts

Signature des devis et contrats de prestations de services rentrant dans le cadre de l'objet de la Société

- **RG-Ingénierie – Etudes & Conseils, 5, Rue du Clos de l'Aumône 77184 Emerainville**

Mission de prestataires de services en matière acoustique :

- Opération visant la RE2020 – Seuil 2025/ Mode constructif béton/ Chape acoustique au sol des logements.

- **EIXA 22 rue Vaugelas 75015 Paris**

Missions de conception, phase projet, ACT marchés

(structure, chauffage, VMC, thermique, économie prescription, électricité, etc.

- **ECAU, 31 bis, rue du Plateau 91700 Sainte Geneviève des Bois**

Bureau d'études techniques VRD.

- **VERITAS - 6, bld Archimède – 77420 Champs sur Marne**

Contrôle technique solidité ouvrage, sécurité des personnes, accessibilité handicapés.

Coordination sécurité chantier et protection de la santé.

- **PICOT MERLINI - Géomètre – 76, avenue du Général Leclerc 95390 Saint-Prix**

- **GEOLIA 75, rue du Luxembourg 94320 Thiais**

Etude hydrogéologique.

MR *FR*

La conclusion des actes ci-dessus mentionnés pour compte de la société en formation sera reprise de plein droit et rétroactivement par la société, une fois immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris.

Fait à Paris le 20 octobre 2025

En deux exemplaires


Quanim


Ipé