STATUTS

Société : ABL IMMOBILIER

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de : 5 000 euros

Siège social : 105 Le Petit Ormeau 35170 BRUZ

Le soussigné :

Monsieur Alexandre, Clément BOBROWNICKI LIBCHEN, Délégué Commercial Ouest, né le 30 juin 1989 à NANTES (44), de nationalité française, résidant au sens de la réglementation fiscale et demeurant au 105 Le Petit Ormeau à BRUZ (35170),

marié à Monsieur Julien GAUTHIER à la mairie de DOMLOUP (35410) le 5 septembre 2020, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Charlotte PHILIPPE, notaire à BRUZ (35170) le 25 juillet 2020, contrat non modifié depuis,

a établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée.

Article 1er : Forme

Il est constitué ce jour entre les propriétaires des actions ci après créées et celles qui pourront l'être à l'occasion d'une augmentation de capital ultérieure, une société par actions simplifiée (SAS).

Article 2 : Objet

La société a pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la vente et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question,
ainsi que la prise de participation et la détention de titres, d'actions ou de parts sociales, dans toutes sociétés constituées ou à constituer sous quelque forme que ce soit, et toutes prestations ou opérations liées directement ou indirectement à l'objet social susmentionné,

Article 3 : Dénomination

Sa dénomination sociale est : ABL IMMOBILIER

Dans tous les actes et documents émanant de la société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots : « société par actions simplifiée » ou des initiales : « SAS » et de l'énonciation du capital social.

Article 4 : Siège social

Le siège de la société est fixé au 105 Le Petit Ormeau 35170 BRUZ, au domicile de Monsieur Alexandre BOBROWNICKI LIBCHEN, associé unique, et avec l'accord de celui-ci.

Le siège social peut être transféré en un autre lieu par décision collective des associés.

Article 5 : Durée

La société a une durée de 99 années sauf dissolution anticipée ou prorogation dans la limite de quatre vingt dix neuf années.

Article 6 : Apports

Apports en numéraire :

Monsieur Alexandre BOBROWNICKI LIBCHEN apporte une somme en numéraire de cinq mille (5 000) euros, correspondant à cinq cents (500) actions de dix (10) euros, souscrites et libérées en totalité ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire, le CIC BRUZ en date du 25 octobre 2025.

Article 7 : Capital social et actions

Le capital est fixé à la somme de : cinq mille euros (5 000 €)

Le capital est divisé en cinq cents (500) actions de dix euros (10 €) chacune, toutes de même catégorie.

La collectivité des associés décidant une augmentation ou une réduction de capital peut déléguer au Président les pouvoirs nécessaires pour la réaliser.

Lors de leur souscription, les actions de numéraire sont libérées dans les conditions prévues par la loi. En cas de libération partielle des apports en numéraire, la libération du surplus se fera sur appel du Président.

Les actions sont toutes émises en la forme nominative et inscrites dans les livres de la société. La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes tenus à cet effet par la société dans les conditions et selon les modalités fixées par les dispositions légales.

Article 8 : Transmission et transfert des actions de la société

Le transfert des actions est réalisé par un virement de compte à compte entre le cédant et le cessionnaire. Les frais occasionnés par ce virement sont à la charge du cessionnaire des titres de la société.

Toute transmission d'actions, cession, apport des actions est soumis à l'agrément préalable de l'actionnaire majoritaire. En cas de refus de l'agrément de la cession, celui-ci dispose d'un

droit de préemption sur les actions transmises. Si aucun actionnaire n'est majoritaire dans la société, l'agrément de la cession des actions est alors demandé à la collectivité des associés.

La demande d'agrément doit être formulée par le cessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée ainsi que le prix offert et les conditions particulières de la vente.

L'associé majoritaire (ou à défaut la collectivité des associés de la société) doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son acception ou son refus d'agréer la cession des actions dans un délai de soixante (60) jours calendaires.

Lorsque l'associé majoritaire (ou à défaut la collectivité des associés de la société) ne répond pas à la demande d'agrément du cédant dans le délai de soixante (60) jours calendaires, l'agrément est réputé accordé et le cédant peut procéder à la cession avec le cessionnaire de son choix.

En cas de refus de l'agrément à la cession des actions, l'associé majoritaire (ou à défaut la collectivité des associés de la société), est tenu dans un délai de quatre vingt dix (90) jours à compter de la notification de son refus, d'acquérir personnellement ou de faire acquérir les actions cédées à la personne de son choix.

En cas de désaccord sur le prix d'achat des actions cédées, ou sur les conditions particulières de la cession, et conformément à l'article 1843-4 du Code civil, la valeur de ces droits est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Toute cession d'actions effectuée en violation des stipulations ci-dessus sera nulle de plein droit**,** sans autre formalité.

Article 9 : Droits et obligations attachés aux actions

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence des apports qu'ils auront effectués. Chaque action de la société ouvre droit pour l'actionnaire à une part des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation de la société.

La contribution aux pertes s'effectue de la même manière, proportionnellement à la quote-part de capital détenue par chaque actionnaire de la société.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, notamment en cas d'échange ou d'attribution de titres à l'occasion d'une opération telle que réduction du capital, augmentation du capital par incorporation de réserves, fusion ou autrement, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne confèrent aucun droit contre la société, les associés devant faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou de titres nécessaires.

Chaque actionnaire dispose d'un droit de vote aux assemblées générales proportionnel à la quote-part de capital qu'il détient dans la société, et à chaque action de la société est attachée une voix.

En cas de décès ou d'incapacité totale suite à accident ou maladie d'un associé, le ou les associés survivants éventuels auront la priorité pour racheter les actions de l'associé décédé ou incapable, aux héritiers ou ayant droit sans qu'ils puissent s'y opposer, sur la base de la valeur des actions qui leur reviennent.

L'agrément en tant qu'associés des héritiers ou ayant droit sera dans tous les cas soumis à l'approbation du ou des associés survivants ; ceux-ci pourront donc refuser l'entrée de nouveaux associés. En cas de décès, le ou les associés cessionnaires devront désintéresser les héritiers sur la base de la valeur de leurs droits sociaux, déterminés conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

A défaut d'associé survivant, les héritiers et ayant droit ayant accepté la succession, acquièrent immédiatement la qualité d'associés. En cas d'indivision successorale portant sur les actions de la société, le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, ce droit étant réservé à l'usufruitier. En toute hypothèse, l'usufruitier et le nu-propriétaire participent tous deux aux assemblées générales, même si le droit de vote est réservé, en fonction de la décision considérée, au nu-propriétaire ou à l'usufruitier.

Article 10 : La Présidence de la société

La société est représentée, gérée et administrée par un Président qui peut être une personne physique ou une personne morale, de nationalité française ou étrangère, associé ou non associé de la société.

Le Président est désigné par décision collective des associés de la société qui fixe la durée de son mandat. Il peut être mis fin à son mandat à tout moment par décision collective des associés.

Les fonctions du Président prennent fin soit par, le décès, la démission, la révocation, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire. La cessation des fonctions du Président, pour quelque cause que ce soit, ne donnera droit à aucune indemnité de quelque nature que ce soit. De même, sa révocation n'a pas à être motivée par les associés.

En contrepartie des missions qui lui ont été confiées, le Président pourra percevoir, au titre de ses fonctions de Président, une rémunération librement fixée par décision collective des associés.

Article 11 : Pouvoirs du Président de la société

Le Président est investi, en toute circonstance, de tous les pouvoirs nécessaires pour représenter et diriger la société, sauf stipulations particulières convenues lors de sa nomination.

Le Président de la société peut déléguer une partie de ses pouvoirs pour une durée déterminée ou indéterminée. La délégation cesse lorsque le Président, personne physique ou morale, termine son mandat.

Article 12 : Exercice social

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Le premier exercice sera ouvert à la date d'immatriculation de la société et sera clos le 31 décembre 2026.

.

Article 13 : Comptes sociaux

L'inventaire et les comptes annuels sont établis par le Président à la clôture de l'exercice.

Leur dépôt au registre du commerce et des sociétés dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice vaut approbation des comptes.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Le rapport de gestion est établi chaque année par le Président et tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande.

La collectivité des associés, doit statuer sur les comptes de l'exercice écoulé dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

Article 14 : Commissaire aux comptes :

Le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires exerçant leur mission conformément à la loi selon les dispositions de l'article L233-16 du Code de Commerce, non opposables à la société.

Le contrôle de la société par un ou plusieurs commissaires aux comptes n'est pas obligatoire en deçà des seuils de chiffre d'affaires, de total de bilan et d'effectifs salariés fixés par les textes en vigueur.

Article 15 : Décisions réservées à la collectivité des associés

Les seules décisions qui doivent être prises par les associés de la société sont celles pour lesquelles les dispositions légales et les stipulations des présents statuts imposent une décision collective des associés.

Elles concernent notamment la modification du capital social, l transfert du siège social, la fusion, la scission ou la dissolution de la société, la prorogation de la durée de la société,

toutes les modifications des dispositions statutaires à l'exception de celle consécutive à la nomination des commissaires aux comptes au cours de la vie sociale, la nomination, la révocation et la rémunération du Président, l'approbation ou le refus des conventions réglementées visées à l'article L.227-10 du code de commerce, l'adoption ou la modification des clauses visées aux articles L. 227-13, L. 227-14, L. 227-16 et L. 227-17 du code de commerce, l'approbation des comptes annuels et affectation des résultats, la transformation de la société.

Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président. Les décisions autres que celles pour lesquelles la loi impose l'unanimité sont prises à la majorité des seuls suffrages exprimés en réunion ou lors de la consultation écrite ; les abstentions, les bulletins blancs ou nuls ne sont pas retenus pour le calcul de la majorité.

Les consultations de la collectivité des associés sont provoquées par le Président, ou par l'associé ou les associés, détenant plus de la moitié du capital social.

Pour toutes les assemblées générales, les décisions sont prises à la majorité simple des suffrages exprimés.

Modes de consultation des associés :

Les associés de la société peuvent être consultés, selon le choix du Président, soit par écrit soit en assemblée générale. Ils peuvent aussi s'exprimer dans un acte sous seing privé ou authentique qui prend la forme d'un procès-verbal des décisions des associés.

Quel qu'en soit le mode, toute consultation de la collectivité des associés doit faire l'objet d'une information préalable leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions présentées à leur approbation.

Lorsque les associés sont réunis en assemblée générale, une convocation leur est envoyée par tout mode de transmission dans un délai de quinze (15) jours avant la date fixée pour l'assemblée générale. Cette convocation doit mentionner le jour l'heure et le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui sera soumis aux associés.

L'assemblée est présidée par le Président. Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé. Lorsque tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée générale se réunit valablement sur convocation verbale sans délai.

Lorsque les associés sont consultés par écrit, il leur est adressé le texte des résolutions proposées, ainsi que tous les documents nécessaires à l'information des associés. Chaque associé dispose alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception du texte des résolutions pour émettre son vote. Il devra consigner son vote par écrit, dater et signer son acte et le retourner par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de la société. Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Enfin, les associés peuvent conclure ensemble un acte. Dans une telle hypothèse,

l'apposition des signatures et paraphes de tous les associés sur ce document unique vaut prise de décision.

Le droit à l'information des associés :

Les associés peuvent, à tout moment, procéder à la consultation, au siège social de la société et, éventuellement prendre copie, de l'inventaire, des comptes annuels, du tableau des résultats de la société au cours des cinq (5) derniers exercices, des comptes consolidés le cas échéant, des registres sociaux, de la comptabilité actions et des rapports, pour les trois derniers exercices clos, du Président, pour la décision collective devant statuer sur les comptes annuels, les comptes sociaux et, le cas échéant, les comptes consolidés du dernier exercice clos.

Cas de l'associé unique :

Lorsque la société ne comporte qu'un seul associé, celui-ci est dénommé "associé unique" et exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés. Les décisions de l'associé sont répertoriées dans un registre des décisions de l'associé.

Le décès de l'associé unique n'emporte pas dissolution de plein droit de la société constituée, celle-ci se poursuit avec ses héritiers.

Article 16 : Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Les engagements accomplis pour le compte de la société en formation (démarches auprès de conseils, de partenaires, dépôt du capital social, formalités liées à la demande d'immatriculation…) seront repris par la société. La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés

Ainsi, seront repris par la société tous les engagements accomplis par Monsieur Alexandre BOBROWNICKI LIBCHEN depuis le 1er septembre 2025 en vue de l'acquisition d'un immeuble situé au 8 – 10 Rue Tranchepied à CHATEAUNEUF SUR SARTHE (49330).

Article 17 : Dissolution-liquidation de la société

L'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société.

L'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, la mise en tutelle ou en curatelle, la condamnation pour faillite personnelle, la condamnation pénale, pour quelque cause que ce soit et de quelque nature que ce soit du Président, ou de son représentant permanent, n'entraîneront pas la dissolution de la société.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution survenue, pour quelque cause que ce soit, hormis les cas de fusion ou de scission.

A l’issue des opérations de liquidation, les pertes, s'il en existe, seront supportées par les propriétaires d'actions jusqu'à concurrence du montant de leurs apports, le boni de liquidation sera réparti entre les associés proportionnellement aux droits détenus par chacun d’eux dans le capital social de la société.

Article 18 : Nomination du Président

Est nommé Président, pour une durée indéterminée :

Monsieur Alexandre BOBROWNICKI LIBCHEN
demeurant 105 Le Petit Ormeau 35170 BRUZ.

Article 19 : Frais et formalités de publicité

Les frais afférents à la constitution des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la société.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

Fait à BRUZ

Le 27 octobre 2025

En quatre (4) exemplaires

Monsieur Alexandre BOBROWNICKI LIBCHEN

