

STATUTS

A&P immobilier

Société à responsabilité limitée au capital de 5 000 €
Siège social : 14, rue d'Epinal – (25000) BESANCON

CERTIFIES CONFORMES

AT PAC

Les soussignés :

- **Madame Alexane THIONNET**

De nationalité française,

Née le 15 mars 1994 à PONTARLIER (25300),

Mariée à Monsieur Clément BOULACHIN, sous le régime de la séparation des biens, selon contrat de mariage conclu le 16 juillet 2025 par Maître Nicolas PERNET, Notaire, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de MOUTHE le 13 septembre 2025,

Demeurant au 1, le bois du Crêt à CHAPELLE-DES-BOIS (25240)

- **La société SPAG HOLDING**

Société par actions simplifiée au capital de 43 200 €

Dont le siège social est situé au 22, rue Rivotte à BESANCON (25000)

Immatriculée sous le numéro SIREN 340 228 816 au RCS de BESANCON

Et représentée par Monsieur Pierre-Antoine CLEMENT, en qualité de Président

ATC AT

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé, entre les soussignés, une Société à Responsabilité Limitée qui sera régie par les lois en vigueur concernant ces sociétés et par les présents statuts sous seing privés à BESANCON (25000) le 24 novembre 2025.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **A&P immobilier**

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

ARTICLE 3 - OBJET

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

- l'exercice de l'activité d'agent immobilier, à savoir la transaction sur immeubles et fonds de commerce ou libéral, conformément à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et ses décrets d'application ;
- la transaction sur tous types d'immeubles résidentiels, commerciaux ou professionnels, neufs, de fonds de commerce ou fonds libéraux, l'achat, la vente, la location, la sous-location, l'échange, la gestion, l'administration et l'exploitation de tous biens immobiliers, bâtis ou non-bâtis ainsi que de tous droits immobiliers ;
- l'intermédiation, la négociation, la prospection, la mise en relation et la conclusion d'affaires entre vendeurs, acheteurs, bailleurs et locataires, pour tous types de biens et droits immobiliers et commerciaux ; ainsi que l'animation d'un réseau commercial sous toutes ses formes (recrutement d'agents, prestataires, commerciaux, etc...),
- l'estimation, le conseil en investissement, l'assistance administrative, technique, commerciale et financière liés aux opérations immobilières, résidentielles et commerciales ;
- les activités de courtages en prêts et assurances ainsi que la gestion patrimoine sous toutes ses formes,
- la mise en œuvre de toutes actions de communication, de publicité et de marketing liées à l'activité immobilière, y compris par voie électronique et digitale ou de création de contenus, numériques, images et/ou vidéos ;
- l'organisation de formations, coaching, conférences, événements ou séminaires en lien avec les activités citées antérieurement ;

MAC AT

et plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, financières, commerciales ou industrielles, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe, ou susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **BESANCON (25000) – 14, rue d'Epinal**

Il pourra être déplacé dans le même département ou dans un département limitrophe par simple décision de la gérance suivant les modalités fixées par les dispositions légales.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF ANNEES (99)** à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 6 – APPORTS

Les associés apportent respectivement à la société, en numéraire :

- **Madame Alexane THIONNET,**
La somme de DEUX-MILLE CINQ CENT UN EUROS.....2 501 €
- **La société SPAG HOLDING,**
représentée par Monsieur Pierre-Antoine CLEMENT,
La somme de
DEUX-MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS.....2 499 €

Soit au total, une somme de CINQ MILLE EUROS.....5 000 €

Ladite somme correspond à la souscription de CINQ-MILLE (5 000) parts sociales d'UN EURO (1 €) chacune, intégralement libérées, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi par la banque Crédit Agricole banque privée, agence de Franche-Comté située au 11 avenue Elisée Cusenier 25084 BESANCON, pour le compte de la société en formation.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **CINQ MILLE EUROS (5 000 €)**, divisé en **CINQ MILLE (5 000)** parts sociales d'UN EURO (1 €) chacune, entièrement libérées.

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

- **Madame Alexane THIONNET,**
A concurrence de DEUX-MILLE CINQ CENT UNE parts sociales,
Numérotées de 1 à 2 501, ci.....2 501 parts

MAC AT

- **La société SPAG HOLDING,**
représentée par Monsieur Pierre-Antoine CLEMENT,
A concurrence de
DEUX-MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF
parts sociales, numérotées de 2 502 à 5 000, ci.....2 499 parts

Soit au total égal au nombre de parts composant le capital social,
CINQ-MILLE parts sociale.....5 000 parts

ARTICLE 8 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avoir donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS DU CAPITAL

9.1. Augmentation du capital

Dispositions générales : le capital social pourra être augmenté par la création de parts nouvelles, ou l'augmentation de la valeur des parts.

9.2. Diminution du capital

Le capital social pourra être réduit à condition de ne pas porter atteinte à l'égalité des associés.

Les créanciers antérieurs pourront former opposition dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

ARTICLE 10 - PARTS SOCIALES

10.1. Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part donne droit, dans l'actif social à une fraction égale et proportionnelle au nombre de parts créées et ce, quels que soit l'époque de cette création et le régime fiscal éventuellement propre à certaines d'entre elles. Elles donnent droit à une voix dans tous votes et délibérations. Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières dans quelques mains qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit l'adhésion aux statuts de la société et aux décisions régulièrement prises.

PAC AT

10.2. Représentation des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables.

10.3. Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux considérés par la société comme seul propriétaire.

ARTICLE 11 - CESSIION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

11.1. Cession de parts entre vifs

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte notarié ou sous seing privé.

Elles sont rendues opposables à la société soit dans les termes prévus à l'article 1690 du Code Civil (signification par ministère d'huissier ou acceptation dans un acte authentique), soit par le dépôt d'un original de Pacte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de dépôt.

11.2. Transmission de parts sociales en cas de décès ou de liquidation de communauté

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux même pour une cause autre que le décès.

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayant-droit, qui doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès.

11.3. Décès ou incapacité d'un membre

La société n'est pas dissoute par le décès ou l'interdiction d'un associé.

ARTICLE 12 – GERANCE

12.1. Nomination de la gérance

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, choisis par les associés sans ou avec limitation de la durée de leur mandat. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles. Les gérants autres que les gérants statutaires sont nommés par décision des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Le gérant est nommé par l'assemblée générale ordinaire.

12.2. Pouvoirs de la gérance

Dans les rapports avec les tiers, les pouvoirs du ou des gérants sont les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément à l'associé unique ou aux associés.

MAC AT

Le ou les gérants sont révocables par décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par décision des associés représentant plus des trois quarts des parts.

Le ou les gérants peuvent sous leur responsabilité constituer des mandataires pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Gérant dispose, dans la limite de l'objet social, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux associés. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales aux décisions collectives des associés.

Le gérant devra obtenir l'autorisation préalable des associés représentant au représentant au moins les trois quarts du capital social de la société ou la cosignature des cogérants :

- ✓ achat, vente, échange ou bail de tous immeubles ou droits immobiliers,
- ✓ constitution d'une hypothèque sur un immeuble social ou d'une autre garantie sur tout actif social,
- ✓ acquisition ou cession de toute participation dans toutes sociétés ou groupements,
- ✓ souscription d'emprunts pour le compte de la Société (sauf les comptes courants d'associés),
- ✓ engagement de dépenses de travaux ou acquisition de biens d'investissement (par achat, leasing ou location) au nom de la société pour un montant supérieur à **DIX MILLE EUROS HORS TAXES** (10 000 € HT) par dépense ou acquisition,
- ✓ le recrutement d'agents.

Le Gérant peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

ARTICLE 13 - DECISIONS D'ASSOCIES

En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, en assemblée, par consultation écrite des associés ou par décision de tous les associés, exprimée dans un acte.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation annuelle des comptes ou sur demande d'un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales.

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions et avec les effets fixés par les lois et règlements en vigueur.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

prc AT

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Un associé peut se faire représenter par son conjoint à moins que la Société ne comprenne que les deux époux. Sauf si les associés sont au nombre de deux, un associé peut se faire représenter par un autre associé.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

ARTICLE 14 – PARTICIPATION DES ASSOCIES AUX DECISIONS COLLECTIVES

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé ou par son conjoint ; sauf si les associés sont au nombre de deux ou si ma société ne comprend que les deux époux.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

ARTICLE 15 – MODIFICATION DES STATUTS

Les modifications des statuts sont décidées par les associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

En aucun cas, la majorité ne peut obliger un associé à augmenter son engagement social.

ARTICLE 16 – ASSEMBLEES GENERALES

Chaque année, il doit être réuni dans les six mois de la clôture de l'exercice une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Dans les assemblées, ou lors des consultations écrites, autres que celles ayant pour objet de modifier les statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la société, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis quel que soit le nombre de votants représentés, sauf s'il s'agit de statuer sur la révocation du ou des gérants qui nécessite toujours la majorité des parts sociales.

DAE AT

ARTICLE 17 – CONSULTATIONS ECRITES

Les décisions collectives autres que celles ayant pour objet de statuer sur les comptes sociaux peuvent être prises par consultations écrites des associés à l'initiative des gérants ou de l'un d'eux.

Les décisions résultent d'un vote formulé par écrit.

Le texte des résolutions proposées, le rapport de gestion ainsi que, le cas échéant, celui des commissaires aux comptes, sont adressés aux associés par lettre recommandée.

Les associés disposent d'un délai minimal de quinze jours et d'un délai maximal de vingt jours à compter de la date de réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par écrit.

Pour chaque résolution le vote est exprimé par oui ou par non. Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai ci-dessus, sera considéré comme s'étant abstenu. Pendant ledit délai, les associés peuvent exiger de la gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

Les décisions sont adoptées à l'issue de la consultation aux conditions de majorité prévues par les articles 17 et 21 des présents statuts selon l'objet de la consultation.

ARTICLE 18 – EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **1^{er} janvier** et se termine le **31 décembre** de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra la période écoulée depuis la constitution jusqu'au **31 décembre 2026**.

Les comptes annuels sont établis conformément aux lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 19 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée générale détermine la dotation à la réserve légale sur proposition de la gérance toutes sommes qu'elle juge convenable de prélever sur ce bénéfice pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant ou inscrites à un ou plusieurs fonds de réserves ordinaires ou extraordinaires, généraux ou spéciaux, dont elle règle l'affectation ou l'emploi.

Le surplus, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividendes.

L'assemblée générale peut après constatation de l'existence de réserves à sa disposition, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur ces réserves. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les sommes dont la mise en distribution est décidée sont réparties entre les associés gérants ou non-gérants proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

PAC AT

ARTICLE 20 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, l'assemblée générale statuant à la majorité requise pour la modification des statuts doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, décider, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum dans les sociétés à responsabilité limitée et, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si dans ce délai les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si l'assemblée n'a pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 21 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La transformation de la Société en une société commerciale d'une autre forme ou en société civile peut être décidée par les associés statuant aux conditions de majorité et selon les modalités requises par la loi.

ARTICLE 23 - FRAIS DE CONSTITUTION

Tous les frais relatifs à la constitution seront à la charge de la société.

ARTICLE 24 - POUVOIRS ET ENGAGEMENTS

24.1. Personnalité morale

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

MAC AT

24.2. Engagements à souscrire avant l'immatriculation

Dès avant l'immatriculation de la société, **Madame Alexane THIONNET** et **Monsieur Pierre-Antoine CLEMENT** sont habilités à prendre les engagements ci-après :

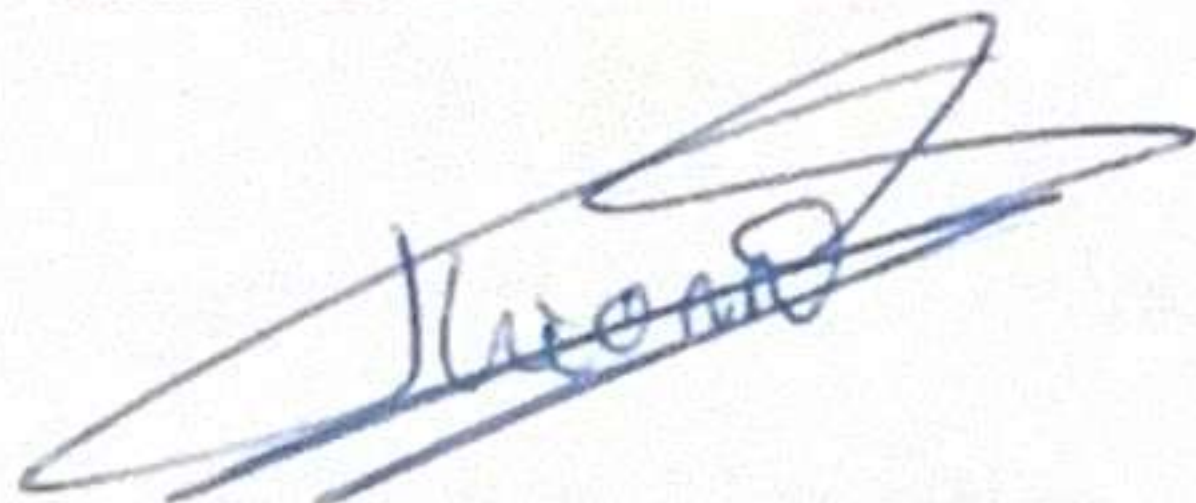
- signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- plus généralement, le porteur d'un original ou d'une copie des présentes est habilité à accomplir les formalités prescrites par la loi.

ARTICLE 20 - CONTESTATIONS

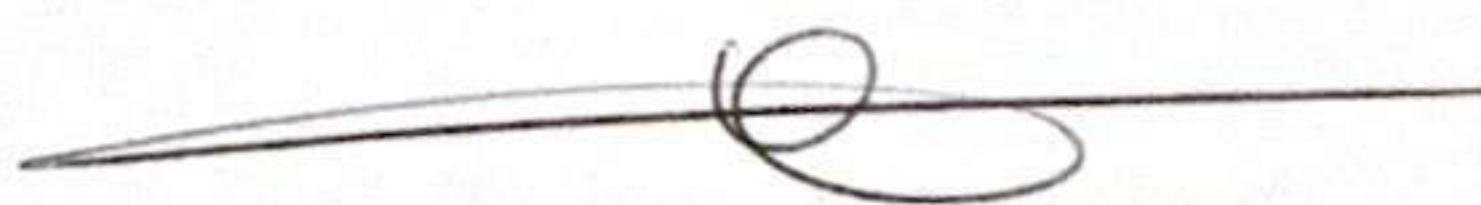
Toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre la Société et les associés ou entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

Fait à BESANCON
Le 24 novembre 2025
En deux (2) exemplaires originaux

Madame Alexane THIONNET



La société SPAG HOLDING
Représentée par Monsieur
Pierre-Antoine CLEMENT



PACAT

A&P immobilier
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE AU CAPITAL DE 5 000 €
SIEGE SOCIAL : 14, RUE D'EPINAL - (25000) BESANCON
EN COURS DE CONSTITUTION

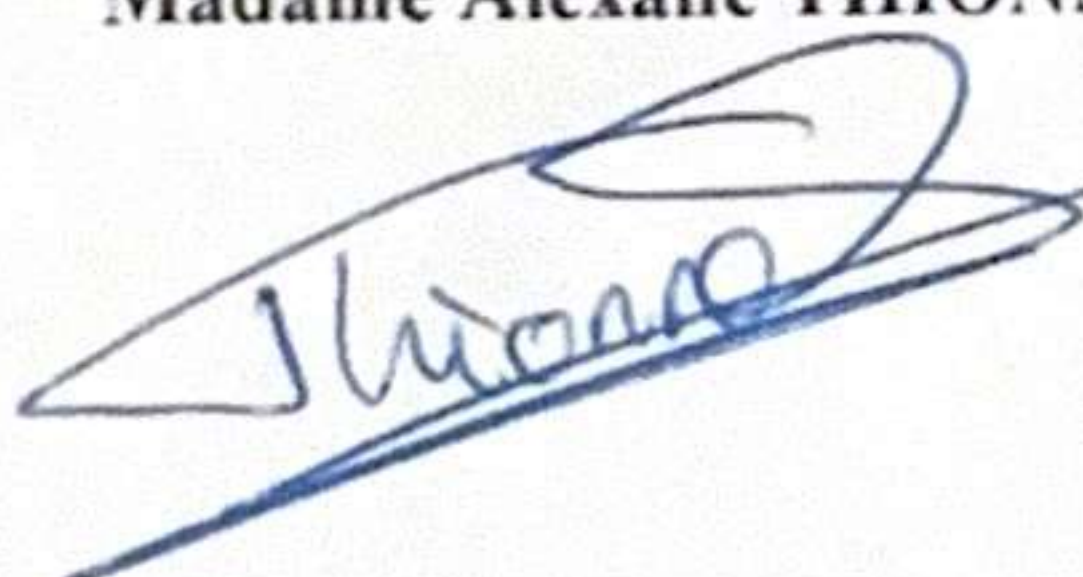
LISTE DES ASSOCIES

Répartition du capital social et apports à la constitution de la société

Identités des Souscripteurs	Nombre de parts souscrites	Montant de l'apport en numéraire effectué à la constitution	Quote part du capital
Madame Alexane THIONNET	2 501	2 501 €	50.02 %
La société SPAG HOLDING Représentée par Monsieur Pierre- Antoine CLEMENT	2 499	2 499 €	49.98 %
	5 000	5 000 €	100 %

Fait à BESANCON
 Le 24 novembre 2025
 En deux (2) exemplaires originaux

Madame Alexane THIONNET



La société SPAG HOLDING
 Représentée par Monsieur
 Pierre-Antoine CLEMENT

