

Paraphe
BP

Paraphe
W

2VBP Immobilier
Société civile immobilière au capital de 5.000 euros
Siège social : 90 rue Amelot – 75011 Paris
En cours d’immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Paris
(la « **Société** »)

STATUTS CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Benjamin Pillonnet**,
né le 13 juillet 1993 à Saint-Germain-en-Laye (78), de nationalité française, demeurant 3, rue
Georges Soret à Clichy (92110), célibataire ; et
- **Monsieur Vincent Valladon**
né le 13 mars 1994 à Montmorency (95), de nationalité française, demeurant 90 rue Amelot à
Paris (75011), célibataire ;

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre les
propriétaires des parts sociales créées à la constitution et au cours de la vie sociale (les « **Statuts** »).

TITRE PREMIER - FORME, OBJET, DENOMINATION, DUREE, SIEGE

Article 1 - FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière (S.C.I.) régie par les dispositions légales ou réglementaires applicables aux sociétés civiles et par les présents Statuts.

Article 2 – OBJET

La Société a pour objet en France et dans tous pays :

- l'acquisition, la rénovation, la division, la construction et la réalisation de travaux de toute nature, la propriété, l'entretien, l'amélioration, l'embellissement, la gestion, l'administration et l'exploitation par bail ou autrement, de tous immeubles et de tous biens immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement et notamment du bien immobilier sis 2 rue du Père Mersenne au Mans (72000) ainsi que toute opération mobilière ou immobilière susceptible d'en favoriser le développement immobilier ;
- la location de tous biens mobiliers et immobiliers, en courte ou longue durée (voire à la nuitée), meublés ou nus ainsi que la mise à disposition gratuite desdits immeubles au profit des associés ;
- l'emprunt des fonds nécessaires aux acquisitions, rénovations, travaux, améliorations et embellissements susmentionnés ainsi que la constitution de garantie, d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;
- et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

Article 3 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **2VBP Immobilier**

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 ou des initiales S.C.I suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé au **90, rue Amelot – 75011 Paris**.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective des associés statuant selon

les règles de majorité requise pour les décisions extraordinaires. Par exception, le transfert du siège social de la Société à l'étranger ne pourra valablement être décidé qu'à l'unanimité des associés.

TITRE II - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Article 6 – APPORTS

Les apports faits à la constitution de la Société et formant le capital social d'origine sont tous des apports en numéraire, à savoir :

- | | |
|---|----------------|
| - Monsieur Benjamin Pillonnet
la somme de deux mille cinq cents euros, ci | 2.500 € |
| - Monsieur Vincent Valladon
la somme de deux mille cinq cents euros, ci | 2.500 € |

Soit au total la somme de cinq mille euros, ci **5.000 €**

Ces sommes seront intégralement versées au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation.

Article 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de cinq mille (5.000) euros. Il est divisé en cinquante mille (50.000) parts sociales de dix centimes d'euros (0,10 €) de valeur nominale chacune, entièrement souscrites, numérotées de 1 à 50.000, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- | | |
|---|-----------------------|
| - Monsieur Benjamin Pillonnet
Vingt-cinq mille parts sociales numérotées de 1 à 25.000, | 25.000 parts sociales |
| - Monsieur Vincent Valladon
Vingt-cinq mille parts sociales numérotées 25.001 à 50.000, | 25.000 parts sociales |

Soit un total de cinquante mille parts sociales, **50.000 parts sociales**

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté de toutes manières autorisées par la loi, par décision collective des associés statuant selon les règles de majorité requise pour les décisions extraordinaires, conformément à l'Article 18.3.1 des présents Statuts.

Il peut aussi être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans que cette réduction ne puisse porter atteinte à l'égalité des associés, par décision collective extraordinaire des associés.

La décision d'augmenter le capital social de la Société ayant pour effet de faire entrer dans la Société un nouvel associé doit comporter l'Agrément de ce dernier, conformément aux stipulations de l'Article 13.5 (Agrément) des Statuts.

TITRE III - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

Article 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

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

Le droit de chaque associé résulte seulement des présents Statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait, certifiés conforme par le Gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

Article 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

Elle donne droit, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne également droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

Les associés répondent à l'égard des Tiers indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social 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 Société.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains 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 leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

Article 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES – DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

11.1 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 désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société. En cas de désaccord, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

- 11.2** Si une ou plusieurs parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions qualifiées d'ordinaires et au nu-propiétaire pour toutes les décisions qualifiées d'extraordinaires.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, la qualité d'associé est reconnue tant à l'usufruitier qu'au nu propriétaire.

Le nu propriétaire et l'usufruitier ont le droit d'assister à l'ensemble des décisions collectives et doivent y être convoqués. Ils disposent du droit de formuler des observations indépendamment de leur droit de vote. Le nu propriétaire et l'usufruitier disposent du même droit d'information.

Article 12 - 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.

Le montant maximum des dites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés (notamment via des conventions de compte-courant).

TITRE IV - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Article 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

13.1 Formalités de Transfert

On entend par « **Transfert** » au sens du présent Article 13 des Statuts de la Société, toute opération à titre onéreux ou gratuit ayant pour effet le transfert de la propriété de tout ou partie des parts sociales, de l'un quelconque de leurs démembrements ou encore d'un droit ou d'une option sur leur valeur et, notamment :

- toute mutation de parts sociales par l'un des associés (seul ou conjointement avec d'autres associés), soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, à quelque titre que ce soit et sous quelque forme qu'elle intervienne, notamment, et sans que cette liste soit exhaustive, à une cession, une dation en paiement, un échange, un apport en nature, un apport partiel d'actif, une fusion ou une scission, une dissolution par transmission universelle du patrimoine, une distribution en nature, une vente à réméré, un prêt de titres, un transfert en fiducie ou en trust (ou autres opérations semblables), une donation, une transmission pour cause de décès, une liquidation de communauté de biens entre époux, ou tout autre mode de mutation, y compris si ce transfert de parts sociales a lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice ;
- tout démembrement de la propriété de parts sociales entre un ou plusieurs nus propriétaires et un ou plusieurs usufruitiers et tout transfert portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres droits dérivant de parts sociales (y compris tout droit de vote ou de percevoir un dividende, tout droit de souscription ou d'attribution) ;
- toute renonciation individuelle à des droits préférentiels de souscription de parts sociales en faveur d'une personne dénommée (Tiers ou associé de la Société), étant précisé qu'une

émission de parts sociales avec suppression de droit préférentiel de souscription à personne(s) dénommée(s) ne pourra être assimilée à un Transfert ;

- tout octroi, constitution et/ou réalisation de sûreté sur les parts sociales de la Société.

Il est précisé que le verbe « **Transférer** », à l'infinitif ou conjugué, s'entendra de la même manière que le nom « **Transfert** ».

Tout Transfert de parts sociales de la Société doit être constaté par écrit, soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié conformément à l'article 1865 du Code civil.

Le Transfert n'est opposable à la Société qu'après avoir été (i) signifié à cette dernière par acte extrajudiciaire ou (ii) accepté dans un acte authentique conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Toutefois, cette formalité peut être remplacée par le transfert sur les registres de la Société dans les conditions de l'article 1865 alinéa 1^{er} du Code civil.

Ce registre, tenu au siège social de la Société, doit dans une telle hypothèse être constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face.

Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts sociales.

Le Transfert n'est opposable aux Tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

Les Transferts, sous quelque forme que ce soit, doivent impérativement respecter (x) les Articles 13.2 (*Incessibilité des parts sociales*), 13.3 (*Transferts libres*), 13.4 (*Droit de préemption*) et 13.5 (*Agrément*) ci-après et (y) le cas échéant, les termes et conditions stipulés dans toutes conventions qui pourraient être conclues entre les associés de la Société ou certains d'entre eux et qui viendraient aménager les conditions de Transfert des parts sociales (ou plus généralement des titres) de la Société.

Tout Transfert de parts sociales (ou plus généralement de titres) de la Société effectué en violation de la clause précédente, et notamment en violation desdites conventions conclues entre associés de la Société, sera réputé avoir été réalisé en violation des Statuts. Par conséquent, ledit Transfert sera nul et inopposable à la Société, aux associés et aux Tiers.

Les associés ou titulaires de titres de la Société donnent par ailleurs expressément instruction à la Société et à ses dirigeants de ne pas retranscrire dans les Statuts de la Société et, le cas échéant, dans le registre de mouvements de titres susvisé (s'il existe), les Transferts qui interviendraient en violation du présent Article 13 (*Cession et transmission des parts sociales*).

13.2 Incessibilité des parts sociales

Sauf accord de la majorité des associés de la Société statuant dans les conditions prévues à l'Article 18.3.2 des présents Statuts (Majorité Renforcée), il est interdit aux titulaires de parts sociales de la Société de procéder au, ou proposer le, Transfert, de tout ou partie desdites parts sociales de la Société qu'il/elle détient, directement ou indirectement, pendant une période de dix (10) ans à compter de son entrée dans la Société (souscription ou acquisition des parts sociales).

13.3 Transferts Libres

Sous réserve des stipulations figurant au présent Article 13.3 (*Transferts Libres*), les associés pourront Transférer librement leurs parts sociales ou autres titres de la Société, sans que de tels Transferts ne soient soumis aux restrictions prévues aux Articles 13.2 (*Incessibilité des parts sociales*), 13.4 (*Droit de préemption*) et 13.5 (*Agrément*) dans l'une quelconque des hypothèses constituant un Transfert Libre (tel que défini ci-après au dernier alinéa du présent Article 13.3).

Un Transfert Libre ne pourra cependant être valablement réalisé que si les conditions suivantes sont respectées au moins sept (7) jours calendaires avant la date de Transfert, l'associé transférant ses parts sociales a notifié à tous les autres associés et au(x) gérant(s) de la Société le nombre de parts sociales Transférés, les nom et adresse des cessionnaires ou bénéficiaires envisagés du Transfert et tous éléments d'information justifiant l'application du cas de Transfert Libre invoqué (si nécessaire).

A défaut de respecter les conditions visées au paragraphe précédent, le Transfert de Titres sera inopposable à la Société et/ou aux associés quand bien même il serait constitutif d'un Transfert Libre.

Les associés donnent expressément instruction à la Société et à ses dirigeants de ne pas retranscrire dans les Statuts de la Société les Transferts qui interviendraient en violation de l'Article 13.3.

Un Transfert Libre désigne, au sens des présents Statuts de la Société :

- (i) tout Transfert de parts sociales effectué par un titulaire de parts sociales, ou plus généralement de titres, de la Société à ses descendants en ligne directe ;
- (ii) tout Transfert de parts sociales effectué par un titulaire de parts sociales, ou plus généralement de titres, de la Société autorisé par la majorité des associés de la Société statuant dans les conditions prévues à l'Article 18.3.2 des présents Statuts (Majorité Renforcée).

13.4 Droit de Préemption

Chaque associé envisageant le Transfert de tout ou partie de ses parts sociales (ou plus généralement de ses titres) de la Société (le « **Cédant** ») à un associé de la Société ou à un Tiers devra d'abord communiquer à tout potentiel cessionnaire ou bénéficiaire du Transfert (le « **Cessionnaire** ») les Statuts à jour de la Société en appelant son attention sur les articles afférents à l'incessibilité des parts sociales, au Droit de Préemption et à l'Agrément.

Le Cédant devra notifier le projet de Transfert (la « **Notification de Transfert** ») aux Gérants de la Société et aux autres associés. Il pourra choisir d'effectuer la Notification de Transfert soit (i) par lettre remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire, soit (ii) par courriel avec demande d'avis de réception soit (iii) par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Le délai pour effectuer la Notification de Transfert est d'au moins trente (30) jours calendaires avant la date prévue pour la Transfert (ce délai étant porté à quarante-cinq (45) jours calendaires dans le cas où la Notification de Transfert intervient au cours des mois de juillet ou d'août).

La Notification de la Transfert devra comporter les éléments suivants :

- une identification complète du Cessionnaire ;
- le nombre des parts sociales (ou titres de la Société) dont le Transfert est envisagé ;

- la nature du Transfert envisagé (donation, démembrement de la propriété des parts sociales, etc.) ;
- le prix (ou la valeur retenue en cas de libéralité) par Part Transférée convenu entre le Cédant et le Cessionnaire ;
- les conditions du Transfert, notamment de paiement, de financement, de garantie d'actif et de passif et de délai de réalisation de ce Transfert ;
- l'engagement irrévocable (le cas échéant soumis à une ou plusieurs conditions suspensives non purement potestatives) du Cessionnaire d'acquérir / de se voir Transférer la propriété des Parts Transférées aux conditions indiquées dans la Notification de Transfert ; et
- afin de se conformer aux stipulations de l'Article 13.5 (*Agrément*) ci-dessous, une demande d'agrément figurant à titre informatif et n'ayant vocation à jouer qu'en cas de non-exercice, par un ou plusieurs associés, du Droit de Prémption sur la totalité des Parts Transférées.

La Notification de Transfert vaudra offre ferme et irrévocable de Transfert des Parts Transférées au profit des associés bénéficiaires du Droit de Prémption au prix stipulé dans la Notification de Transfert, étant précisé que si le Transfert de parts projeté est à titre gratuit, le Droit de Prémption jouera pour la valeur retenue pour la libéralité.

Le Droit de Prémption, quel qu'il soit, ne pourra être valablement exercé par son ou ses bénéficiaires qu'à condition que les bénéficiaires du Droit de Prémption (x) aient ensemble exercé celui-ci sur la totalité des Parts Transférées et (y) aient fait connaître, au Cédant et aux Gérants de la Société, au choix desdits bénéficiaires, (i) par lettre remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire, (ii) par courriel avec demande d'avis de réception ou (iii) par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, au Cédant et aux Gérants de la Société dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la Notification de Transfert, leur (son) intention ferme et irrévocable d'exercer le Droit de Prémption concerné et ainsi d'acquérir tout ou partie des Parts Transférées aux conditions offertes au Cédant par le Cessionnaire telles qu'indiquées dans la Notification de Transfert, une telle notification de leur intention valant acceptation au sens de l'article 1118 du Code civil de l'offre susmentionnée.

Dans l'hypothèse où le(s) associés bénéficiaires du Droit de Prémption n'aurai(en)t pas, ensemble, exercé leur Droit de Prémption sur la totalité des Parts Transférées, le Cédant sera libre, sous réserve du respect de la procédure d'Agrément détaillée ci-après, de Transférer les Parts Transférées, et ce dès réception de la renonciation des bénéficiaires à l'exercice de leur Droit de Prémption, étant précisé (x) que le défaut d'exercice du Droit de Prémption sur la totalité des Parts Transférées à l'issue des délais de réponse susvisés équivaldrait à une telle renonciation et (y) qu'un seul associé bénéficiaire du Droit de Prémption pourrait décider, malgré la renonciation des autres associés, d'exercer son Droit de Prémption sur la totalité des Parts Transférées, faisant ainsi jouer valablement ledit Droit de Prémption.

Si les demandes formulées par l'ensemble des bénéficiaires du Droit de Prémption représentent un nombre de parts sociales égal au nombre de Parts Transférées, la propriété des parts sociales sera transférée aux bénéficiaires concernés en fonction de leurs demandes respectives au plus tard dans un délai de cent vingt (120) jours calendaires à compter de la date de Notification de Cession.

Si les demandes formulées par les bénéficiaires du Droit de Prémption représentent un nombre de parts sociales supérieur à celui soumis à la préemption, les associés ayant exprimé leur volonté d'acquérir seront réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales qu'ils détenaient un instant de raison avant l'exercice de leur Droit de Prémption.

La propriété desdites parts sociales sera transférée aux bénéficiaires concernés au plus tard dans un délai de cent-vingt (120) jours calendaires à compter de la date de Notification de Transfert.

La procédure d'Agrément mentionnée à l'Article 13.5 (*Agrément*) ci-après ne s'appliquera pas aux Transferts de parts sociales au profit d'associés exerçant leur Droit de Prémption dans les conditions du présent Article 13.4 (*Droit de Prémption*). Le Transfert effectué en application du Droit de Prémption prévu au présent article ne donnera pas lieu lui-même à l'application dudit Droit de Prémption.

13.5 Agrément

Sauf cas de Transfert Libre visé à l'Article 13.3 (*Transferts Libres*) des présents statuts, les Transferts de parts sociales (ou plus généralement de titres de la Société) ne peuvent être réalisés qu'après une décision collective des associés statuant selon les règles de majorité requise pour les décisions extraordinaires conformément à l'article 18.3.2 (Majorité Renforcée).

13.5.1 Principe

A défaut d'exercice valable par les associés bénéficiaires de leur Droit de Prémption dans les conditions de l'Article 13.4 (*Droit de Prémption*) ci-dessus, les Transferts de parts sociales ne pourront intervenir qu'avec l'agrément préalable dudit projet de Transfert et dudit Cessionnaire par la collectivité des associés statuant à la majorité visée à l'Article 18.3.2 des Statuts (l'« **Agrément** »).

13.5.2 Procédure

La demande d'Agrément figurera, à titre informatif, dans la Notification de Transfert en précisant qu'elle n'aura vocation à s'appliquer qu'en cas de non-exercice du Droit de Prémption par ses bénéficiaires dans les conditions de l'Article 13.4 (*Droit de Prémption*).

A compter de la date à laquelle il sera certain que le Droit de Prémption n'est pas exercé (soit au plus tard à l'issue du délai de trente (30) calendaires à compter de la date de Notification de Transfert), les Gérants de la Société disposeront d'un délai de trente (30) jours calendaires pour faire connaître au Cédant la décision de la collectivité des associés d'agréer ou non le projet de Transfert et le Cessionnaire.

A cet effet, les Gérants seront tenus de provoquer l'adoption de ladite décision dans le délai susvisé. La notification de la décision de la collectivité des associés sera effectuée, au choix des Gérants de la Société, (i) par lettre remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire, (ii) par courriel avec demande d'avis de réception ou (iii) par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse dans ce délai, l'Agrément sera réputé acquis, et ce à compter de l'expiration du délai de trente (30) jours calendaires susvisé.

Les décisions d'Agrément ou de refus d'Agrément ne seront pas motivées et seront prises à la majorité visée à l'Article 18.3.2 des Statuts (Majorité Renforcée).

En cas d'Agrément, le Cédant pourra réaliser le Transfert de parts sociales projeté aux conditions figurant dans la Notification de Transfert. Ce Transfert devra être réalisé au plus tard dans les soixante (60) jours calendaires de la décision d'Agrément de la collectivité des associés ; à défaut de réalisation de celui-ci dans ce délai, l'Agrément sera frappé de caducité.

En cas de refus d'Agrément, la Société sera tenue dans un délai de soixante (60) jours calendaires à compter de la notification du refus d'Agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les parts du Cédant par

un ou plusieurs Tiers ou par un ou plusieurs associés agréés selon la procédure figurant au présent Article 13.5.2, étant précisé que dans une telle hypothèse, les stipulations relatives au Droit de Prémption de l'Article 13.4 ne s'appliqueront pas à ces rachats (les associés n'ayant pas exercé préalablement leur Droit de Prémption sur la totalité des Parts Transférées entraînant ainsi l'application de la présente procédure d'Agrément). Si le rachat des parts n'est pas réalisé du fait de la Société dans ce délai de soixante (60) jours, l'Agrément sera réputé acquis.

Le prix de rachat desdites Parts Transférées sera égal à la valeur de marché des Parts Transférées concernées déterminée, en se plaçant à la date du refus d'Agrément, d'un commun accord. En cas de désaccord entre le Cédant et le(s) Cessionnaire(s) (Tiers, associés, Société) concernés sur le montant et les modalités de calcul du prix d'acquisition des Parts Transférées, le prix sera fixé par un expert désigné et statuant conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 14 - INCAPACITE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que la collectivité des associés n'en prononce la dissolution, conformément à l'Article 18.3.2 des Statuts, celle-ci continuera entre les autres associés.

Un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires, conformément à l'Article 18.3.2.

Le droit au retrait n'est autorisé que pour les associés membres de la Société depuis dix (10) années.

Toutefois, ce retrait ne peut être demandé que pour un juste motif qui devra être exposé dans la notification visée au paragraphe ci-dessus.

La valeur des droits sociaux de l'associé retenant est fixée à la date de décision des associés autorisant le retrait.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts par (i) la Société, (ii) un ou plusieurs associés dans le respect de l'Article 13.4 (*Droit de Prémption*), ou (iii) par un Tiers agréé dans les conditions de l'Article 13.5 (*Agrément*) en l'absence de prémption par les associés sur l'intégralité des parts sociales concernées.

La valeur des parts remboursées sera fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné et statuant conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 15 - DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

La Société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés, et continue entre les associés survivants et, le cas échéant, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé. A l'exception des cas visés à l'Article 13.3 (*Transferts Libres*) des présents Statuts, ces derniers sont soumis aux procédures de Prémption et d'Agrément prévues à l'Article 13.

Article 16 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par l'article 1866 du code civil.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément préalable de la collectivité des associés conformément aux stipulations de l'article 13.5 (*Agrément*) des présents Statuts.

TITRE V – ADMINISTRATION – CONTROLE

Article 17 - GERANCE

17.1 Nomination

La Société est gérée par un ou plusieurs Gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective ordinaire des associés (les « **Gérants** »).

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant 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.

17.2 Fin des fonctions

Les fonctions du ou des Gérants prennent fin (i) à l'arrivée du terme fixé, (ii) par le décès, (iii) en cas de démission, (iv) en cas de révocation, et (v) en cas de faillite personnelle, interdiction de gérer, incapacité du ou des Gérants.

En cas de démission du Gérant, celui-ci devra notifier sa décision sans avoir à la motiver, à chacun des associés ainsi qu'aux autres Gérants, soit (i) par lettre remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire, soit (ii) par courriel avec demande d'avis de réception soit (iii) par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, un mois à l'avance. Les circonstances de la démission exposent néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants.

Tout Gérant est révocable librement et à tout moment. Les associés peuvent mettre fin avant le terme au mandat d'un Gérant, par décision collective extraordinaire des associés conformément à l'article 18.3.2 des Statuts, sans avoir à exposer un juste motif. La révocation d'un Gérant ne donnera pas lieu à indemnisation du Gérant.

Dans le cadre de la procédure de révocation, le principe du contradictoire doit être respecté.

17.3 Pouvoirs de la gérance - Représentation

Chacun des Gérants est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir seul en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou les Statuts à la collectivité des associés.

En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus aux alinéas précédents, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. L'opposition formée par un Gérant aux actes d'un autre Gérant est sans effet à l'égard des Tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Dans leurs rapports avec les Tiers, la gérance engage toutefois la Société dès lors que ses actes entrent dans l'objet social ou, dans le cas où ces derniers ne rentreraient pas dans l'objet social, lorsqu'ils ont

été consentis avec l'accord unanime des associés et s'ils ne sont pas contraires à l'intérêt social (conditions cumulatives).

Dans les rapports entre associés, en revanche, la gérance peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social sous réserve des pouvoirs attribués par la loi ou par les Statuts à la collectivité des associés. Ainsi, à titre de règlement intérieur, les Gérants ne pourront notamment, conformément aux stipulations de l'article 18.3 des Statuts, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues audit article, et sans que cette clause puisse être opposée aux Tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger, apporter ou, plus généralement, transférer la propriété de tous immeubles (ou partie de ceux-ci) ;
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes ;
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société ;
- consentir toutes hypothèques et autres garanties (réelles ou personnelles) sur les actifs sociaux.

17.4 Rémunération

Les Gérants peuvent recevoir une rémunération qui est fixée lors de leur nomination ou postérieurement à celle-ci par décision des associés dans les conditions prévues à l'Article 18.3.1 des Statuts. Elle peut être modifiée dans les mêmes conditions.

Tout Gérant a droit au remboursement de ses frais de déplacement et représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

17.5 Responsabilité

Chaque Gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les Tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des Statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs Gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des Tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient Gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Article 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

18.1 Forme

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux Gérants sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

L'assemblée générale se réunit au siège social de la Société ou en tout autre lieu déterminé dans la convocation. Elles peuvent également se tenir par visioconférence, ou par tous moyens de

télécommunication conformément aux stipulations de l'Article 18.4 ci-après et dans les conditions légales et réglementaires.

18.2 Modalités

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives des associés. Ils sont convoqués à toutes les décisions collectives et disposent du même droit d'information que les autres associés.

Les associés sont convoqués aux assemblées soit (i) par la gérance soit (ii) à la demande d'un associé détenant au moins 10 % du capital social (le « **Demandeur** ») au moyen d'une lettre recommandée avec accusé réception qui leur est adressée quinze (15) jours au moins avant la date de réunion ou des décisions. La lettre de convocation indique l'ordre du jour et le lieu de la réunion, le cas échéant.

Les conditions dans lesquelles les associés sont convoqués aux assemblées, les documents qui leur sont adressés en cas d'assemblée ou de consultation écrite, les procès-verbaux qui sont établis à la suite des décisions, sont fixés selon les dispositions des articles 1855 et 1856 du code civil et 44 à 48 du décret du 3 juillet 1978 (et/ou tout nouvel article qui légalement s'y substituerait).

L'assemblée générale est présidée par un des associés Gérants ou, si aucun Gérant n'est associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

18.3 Nature des assemblées générales – Majorité

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires selon la nature des questions discutées.

18.3.1 Assemblée générale ordinaire

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions extraordinaires, notamment celles statuant sur les comptes sociaux.

Sauf dispositions contraires de la loi ou des présents Statuts prévoyant l'unanimité, les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées à la majorité absolue (50% + 1 voix) des droits de vote attachés aux parts sociales émises par la Société (et non des droits de vote détenus par les associés présents ou représentés lors de ladite décision collective) (la « **Majorité Absolue** »).

18.3.2 Assemblée générale extraordinaire

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des Statuts, celles dont les présents Statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature, ainsi que celles décidant :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- la dissolution de la Société ;
- la transformation de la Société en une société d'une autre forme ;
- le transfert du siège social ;
- l'Agrément des cessions de parts sociales de la Société ;

- l'achat, la vente, l'échange, l'apport ou, plus généralement, le transfert de la propriété de tous immeubles (ou partie de ceux-ci) ;
- l'acquisition et la cession toute mitoyenneté, la stipulation et l'acceptation de toutes servitudes ;
- la conclusion d'emprunts pour le compte de la Société auprès de Tiers ;
- le consentement de toutes hypothèques et autres garanties (réelle ou personnelle) sur les actifs sociaux.

Sauf dispositions contraires de la loi ou des présents Statuts prévoyant l'unanimité, les décisions collectives extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés à la majorité renforcée correspondant à au moins 65% des droits de vote attachés aux parts sociales émises par la Société (et non des droits de vote détenus par les associés présents ou représentés lors de ladite décision collective) (la « **Majorité Renforcée** »).

18.4 Décisions prises par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle

Lors des réunions par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle, les associés et les Gérants sont convoqués par le Demandeur, par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, cinq (5) jours ouvrés au moins avant la date de la réunion. L'ordre du jour doit être indiqué, ainsi que la manière dont les associés peuvent prendre part à la réunion.

Lorsque les décisions sont prises par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle, le Demandeur établit dans un délai de cinq (5) jours à compter de la téléconférence, un projet du procès-verbal de séance après avoir indiqué :

- l'identité des associés présents ou représentés, en précisant, le cas échéant, les mandats donnés à cet effet. Dans cette hypothèse, les mandats sont annexés au procès-verbal ;
- l'identité des associés absents ;
- le texte des résolutions ;
- le résultat du vote pour chaque délibération.

Le Demandeur en adresse immédiatement une copie par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, à chacun des associés. Les associés ayant pris part à la téléconférence en retournent une copie aux Gérants et au Demandeur, s'il n'est pas Gérant, après l'avoir signée, dans les trois (3) jours de ladite téléconférence, ce par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique.

A réception des copies signées par les associés, le Demandeur établit le procès-verbal définitif. Ledit procès-verbal dûment signé par le Demandeur, ainsi que la preuve de l'envoi du procès-verbal aux associés et les copies renvoyées dûment signées par les associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus sont immédiatement communiqués à la Société pour être conservés comme indiqué ci-après.

Article 19 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA GERANCE

Le ou les Gérants ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, dès lors que la Société exerce une activité économique, présente à l'assemblée ou, en cas de consultation écrite, joint aux documents communiqués aux associés, un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses Gérants (lorsque la rédaction de ce rapport est légalement imposée).

Il est de même des conventions passées entre la Société et une société dont un associé indéfiniment responsable, un Gérant, un administrateur, le directeur général, un directeur général délégué, un membre du directoire ou du conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10% est simultanément Gérant de la Société.

Les associés statuent sur ce rapport qui est établi dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article 20 - 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.

Article 21 - COMPTES SOCIAUX

Il sera tenu au siège de la Société une comptabilité régulière.

En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la gérance un inventaire des éléments d'actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe. Ces documents, accompagnés d'un rapport de la gérance (si celui-ci est légalement dû), devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Article 22 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Après approbation du rapport de la gérance (lorsque la rédaction de celui-ci est légalement imposée), les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. Elles peuvent également être inscrites en compte report à nouveau. Dans cette dernière hypothèse, les bénéfices ultérieurs seront utilisés par priorité aux fins d'apurement de ce compte.

En cas de démembrement de la propriété des parts, le bénéfice ou la perte de l'exercice est réparti ainsi qu'il suit :

- l'usufruitier a droit à la totalité du bénéfice distribuable à l'exception de toute distribution de réserves, ou contribue aux pertes résultant de l'activité courante de la Société ;
- en cas de distribution de réserves, celles-ci seront réparties entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en fonction du barème de l'article 669 du CGI.

TITRE VI - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 23 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, société par actions simplifiée, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée par décision collective des associés statuant selon les règles de majorité requise pour les décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

Article 24 - 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 les exerce conformément aux articles 1844-8 du code civil et aux dispositions du décret du 3 juillet 1978.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. 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, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

En cas de démembrement de la propriété des parts, le boni de liquidation, le cas échéant résultant de la liquidation, sera réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en fonction du barème de l'article 669 du CGI.

Les décisions relatives à la dissolution et à la liquidation de la Société sont prises à l'unanimité des associés.

TITRE VII - DIVERS

Article 25 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société, en ce compris lors de sa liquidation, soit entre la Société et les associés ou les Gérants, soit entre les associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents Statuts seront jugées conformément à la loi française et soumises à la juridiction des tribunaux français compétents.

Toutefois, les parties en conflit s'engagent à chercher une solution à l'amiable par le biais de négociations menées de bonne foi et/ou en recourant à la conciliation, la médiation ou à tout autre moyen de résolution alternative des conflits qu'elles jugent approprié.

Les coûts et dépenses encourus lors de la procédure de règlement amiable seront supportés par les parties en conflit conformément à un accord convenu entre elles ou selon les règles établies par le conciliateur, le médiateur ou l'entité chargée de la résolution du différend.

TITRE VIII - CONSTITUTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 26 - PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par exception aux stipulations de l'Article 20 des présents Statuts, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2026 (durée supérieure à un an).

ARTICLE 27 - NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Sont désignés comme premiers Gérants de la Société, pour une durée indéterminée :

- **Monsieur Benjamin Pillonnet**, né le 13 juillet 1993 à Saint-Germain-en-Laye (78), de nationalité française, demeurant 3, rue Georges Soret à Clichy (92110), célibataire ; et
- **Monsieur Vincent Valladon**, né le 13 mars 1994 à Montmorency (95), de nationalité française, demeurant 90 rue Amelot à Paris (75011), célibataire ;

lesquels acceptent cette nomination et déclarent qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne les interdit d'exercer les fonctions de Gérant de la Société.

ARTICLE 28 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

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

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents Statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents Statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société. Cet état figure en **Annexe 0** aux présentes.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social à la disposition des associés qui ont pu en prendre connaissance.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Par ailleurs, les Gérants sont expressément habilités, dès leur nomination (par la signature des présents Statuts), à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans leurs pouvoirs statutaires et légaux et notamment, tout acte qu'ils jugeront nécessaire pour le démarrage et le développement des activités de la Société.

Toutes ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 29 - PUBLICITE – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à Messieurs Benjamin Pillonnet et Vincent Valladon, Gérants, 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.

Fait à Paris
Le 7 décembre 2025

LES ASSOCIES :

Signé par :
Benjamin Pillonnet
1A7F482E2A08434...

Monsieur Benjamin Pillonnet

Signé par :
Vincent Valladon
2ED4AD0A7F3042A...

Monsieur Vincent Valladon

LES GERANTS :

Bon pour acceptation du mandat de Gérant

Bon pour acceptation du mandat de Gérant

Signé par :
Benjamin Pillonnet
1A7F482E2A08434...

Monsieur Benjamin Pillonnet¹

Signé par :
Vincent Valladon
2ED4AD0A7F3042A...

Monsieur Vincent Valladon¹

¹ Avec la mention manuscrite « Bon pour acceptation du mandat de Gérant »

ANNEXE 0

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

- Ouverture d'un compte bancaire en vue du dépôt des fonds formant le capital social ;
- Domiciliation de la Société au 90 rue Amelot – 75011 Paris ;

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, les engagements énoncés dans le présent état destiné à être annexé aux Statuts seront repris par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ANNEXE 1**DEFINITIONS**

Les termes ci-après énumérés et dont la première lettre figure en majuscule dans les présents Statuts auront la signification suivante :

« Agrément »	a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 13.5 des Statuts ;
« Annexe »	désigne l'une des annexes des Statuts ;
« Article »	désigne chaque article des Statuts ;
« Cédant »	a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 13.4 des Statuts ;
« Cessionnaire »	a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 13.4 des Statuts ;
« Demandeur »	a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 18.2 des Statuts ;
« Droit de Prémption »	a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 13.4 des Statuts ;
« Gérant »	a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 17.1 des Statuts ;
« Notification de Transfert »	a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 13.4 des Statuts ;
« Parts Transférées »	désigne les parts sociales de la Société dont le Transfert est envisagé ;
« Société »	a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 1 des Statuts ;
« Statuts »	a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 1 des Statuts ;
« Tiers »	désigne une personne, physique ou morale, autre qu'un associé ou titulaire de parts sociales de la Société.