

4 SAINT-MARTIN

SCI – Société Civile Immobilière

Au Capital de 100.0 €

Siège social : 113 Boulevard de Sébastopol, 75002, Paris

RCS EN COURS D'ATTRIBUTION

STATUTS - 27 novembre 2025

LE(S) SOUSSIGNE(E)S :

Monsieur GAUDRE VALENTIN,
Demeurant au 14 Av. du Maréchal Foch, 77100, Meaux
Né le 12/03/1991, à PARIS 12 France,
Célibataire,
De nationalité Française,

La société SASU - AFR PARIS HOLDING,
Immatriculée au RCS de Paris sous le N°993710490,
Au capital social de 42500.0 €,
Sise au 113 boulevard de Sébastopol, 75002, Paris
Représentée par **Monsieur GAUDRE Valentin** en sa qualité de Gérant,

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI) DEVANT EXISTER ENTRE EUX.

STATUTS

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière qui sera régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

L'acquisition de biens immobiliers, l'administration et l'exploitation par bail, location nus, ou autrement de tous immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.,

Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques, financières, civiles, commerciales, mobilières, immobilières ou industrielles, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

Article 3 - Dénomination sociale

La dénomination sociale de la société est : **4 SAINT-MARTIN**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "Société Civile Immobilière" ou des initiales "SCI" et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social de la société est fixé au : **113 Boulevard de Sébastopol, 75002, Paris**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale extraordinaire et en tout endroit par décision extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

Article 6 - Apports

Les associés soussignés, apportent à la société :

- Un apport en numéraire de dix euros (10.0 €), par Monsieur GAUDRE VALENTIN correspondant à 10.0 parts sociales ordinaires d'une valeur nominale de un euro (1.0 €) entièrement libérées.

- Un apport en numéraire de quatre-vingt-dix euros (90.0 €), par la société SASU - AFR PARIS HOLDING représentée par Monsieur GAUDRÉ Valentin correspondant à 90.0 parts sociales ordinaires d'une valeur nominale de un euro (1.0 €) entièrement libérées.

La libération du surplus, à laquelle chaque associé s'oblige interviendra en une ou plusieurs fois sur décision du Gérant et dans un délai qui ne peut excéder cinq ans à compter de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

La somme totale des apports en numéraire, soit cent euros (100.0 €), a été déposé par les associés, conformément à la loi au crédit d'un compte ouvert au nom de la société, ainsi que l'atteste le certificat de dépôt de capital.

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de cent euros (100.0 €). Il est divisé en 100 parts sociales égales d'une valeur nominale de un euro (1.0 €) chacune, entièrement libérées, souscrites en totalité par les associés et attribuées à chacun d'eux en proportion de leurs apports respectifs.

Total du nombre de parts sociales composant le capital social: 100

Les associés déclarent que toutes les parts sociales, représentant le capital social de la société leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus, correspondant à leurs apports respectifs et sont toutes libérées dans les proportions indiquées ci-dessus.

Article 8 - Droits des associés

Chaque part sociale donne droit à son propriétaire à une fraction des bénéfices et de l'actif social de la société proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il détient. Elle donne également le droit de participer aux décisions collectives. Toute part donne droit à une voix en assemblée générale.

Les associés ne sont tenus à l'égard des tiers qu'à concurrence du montant de leurs apports.

Article 9 - Cession et transmission des parts sociales

Toute cession des parts sociales doit être constatée par un acte notarié.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et du dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, d'un exemplaire des statuts de la société modifiés.

Article 10 - Admission de nouveaux associés

- Cession libre dans tous les cas : Les parts sociales sont librement transmissibles par voie successorale ou testamentaire, ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux. Elles sont librement cessibles dans tous les cas.

Les parts sociales ne sont cessibles à des tiers étrangers à la société ou entre associés, conjoints, ascendants ou descendants qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié.

Ce consentement est sollicité dans les conditions prévues par la loi. En cas de refus d'agrément, le prix de rachat des parts sociales est ainsi déterminé :.... A défaut d'accord sur le prix de rachat, celui-ci est fixé par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du code civil. Cet expert est tenu de respecter les règles de détermination du prix de rachat énoncées ci-dessus.

En cas de décès de l'un des associés, la société continuera avec ses ayants droits et/ou son légataire ou son conjoint ou avec les associés survivants et/ou une personne désignée par les statuts.

Si les ayants droits sont évincés, ils ont droit à la valeur des droits sociaux de leur auteur, ainsi déterminée,

A défaut d'accord sur cette valeur, celle-ci est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du code civil. Cet expert est tenu de respecter les règles de détermination de la valeur des droits sociaux énoncées ci-dessus.

Par dérogation aux règles de droit commun et nonobstant toute stipulation contraire des présents statuts, il est expressément convenu entre les associés que :

1. **Toute décision portant sur la cession de parts sociales**, à quelque titre que ce soit, y compris entre associés ou au profit de tiers, ne pourra être valablement consentie, acceptée ou formalisée qu'en présence d'un **notaire instrumentaire**, dûment désigné à cet effet, lequel dressera **acte authentique** constatant ladite cession.

2. **De même, toute décision de nature administrative ou patrimoniale majeure**, notamment toute modification statutaire, apport en capital, aliénation ou acquisition d'un bien immobilier par la société, modification de la gérance, ou dissolution anticipée, devra également faire l'objet d'un **acte authentique reçu par notaire**.

3. À défaut de respect de la présente clause, **la décision ou la cession concernée sera réputée nulle et de nul effet**, tant à l'égard de la société que des tiers, et ne pourra produire aucun effet juridique.

Cette disposition a pour objet de garantir la sécurité juridique des actes importants affectant la société et ses membres, ainsi que leur opposabilité.

Article 11 - Nantissement de parts sociales

Le nantissement de parts sociales est constaté par écrit notarié ou sous seing privé enregistré et signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Tout projet de nantissement doit être notifié à la société.

Si les associés ont donné leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales, soit par notification à l'intéressé de sa décision prise aux conditions de l'article 10, soit par défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2346 à 2348 du code civil, à moins que la société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital social.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la notification du projet de nantissement, le consentement au nantissement emportant agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, est réputé acquis.

Le défaut de notification du projet de nantissement à la société, comme le refus d'agrément de celui-ci par les associés, n'empêche pas le nantissement ; mais, en cas de réalisation forcée, l'adjudicataire devra être agréé comme en cas de cession de parts sociales.

Article 12 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la société qui continue d'exister avec un associé unique. Dans ce cas l'associé unique exerce tous les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale des associés.

La cession d'actions de la société à un tiers n'est pas soumise au respect du droit de préemption des associés.

Article 13 - Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, nommés par les associés pour une durée illimitée. Les Gérants sont rééligibles.

Les Gérants sont nommés par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, la décision est prise sur seconde consultation à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

Les Gérants sont révoqués par décision ordinaire de la collectivité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, la décision est prise sur seconde consultation à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

- Monsieur GAUDRE VALENTIN est nommé Gérant de la société pour une durée illimitée, et déclare accepter les fonctions qui lui sont confiées.

Article 14 - Pouvoirs de la Gérance

Dans les rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs pour agir en toute circonstance au nom de la société suivant d'après la répartition suivante :

- Monsieur GAUDRE VALENTIN, nommé Gérant dispose des pouvoirs les plus étendus.

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés. La société est engagée même par les actes de la gérance qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. Les comptes sociaux et le rapport de gestion doivent être établis par tous les Gérants.

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 les rapports entre associés, la gérance peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la société.

En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus ci-dessus, sauf le droit pour chacun de s'opposer à toute opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 15 - Décisions collectives

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent tous les associés.

Les décisions collectives doivent nécessairement être prises en assemblée générale des associés dans les cas suivants :

- Approbation annuelle des comptes ;
- Réunion demandée par un ou plusieurs associé(s) représentant au moins, soit à la fois 10 % des associés et 10 % des parts sociales, soit seulement la moitié des parts sociales ;
- Emission d'obligations ;
- Approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la société.

Toutes les autres décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée générale, soit par voie de consultation écrite des associés, ou pourront résulter du consentement unanime des associés exprimé dans un acte.

Toute délibération de l'assemblée générale des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents ou représentés avec l'indication du nombre de parts sociales détenues par chacun, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Article 16 - Participation des associés aux décisions 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.

Un associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un autre associé ou par son conjoint, à moins que la société ne comprenne que les deux époux ou seulement deux associés. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Un associé ne peut constituer un mandataire pour voter du chef d'une partie de ses parts sociales et voter en personne du chef de l'autre partie de ses parts sociales.

Article 17 - Décisions ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires, les décisions autres que celles relatives à la modification des statuts.

Sauf disposition expresse contraire des présents statuts, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié 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 des votants.

Article 18 - Décisions extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions des associés portant modification des statuts.

Pour toute modification des statuts, l'assemblée générale des associés ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation le quart des parts et, sur deuxième convocation le cinquième de celles-ci. A défaut de ce quorum, la deuxième assemblée générale peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Dans l'un ou l'autre de ces deux cas, les modifications sont décidées à la majorité de la moitié des parts détenues par les associés présents ou représentés.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, la décision d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices ou de réserves est valablement décidée par les associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Article 19 - Consultations écrites

Les décisions collectives autres que celles devant nécessairement être prises en assemblée générale des associés peuvent être prises par consultation écrite des associés à l'initiative des Gérants ou de l'un d'eux. Les décisions résultent d'un vote formulé par écrit.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours minimum à compter de la date de réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par écrit.

Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

Les décisions sont adoptées à l'issue de la consultation aux conditions de majorité prévues par les articles 17 et 18 des présents statuts selon l'objet de la consultation.

En cas de consultation écrite, les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles visées à l'article 15 des présents statuts. Toutefois, il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit. La réponse de chaque associé est annexée à ces procès-verbaux.

Article 20 – Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'un an qui commencera le 01/01 et finira le 31/12. Par exception le premier exercice commencera à la date d'immatriculation et finira le 31/12/2026.

Article 21 - Bénéfices distribuables

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Hors le cas de réduction du capital social, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

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

Le total du bénéfice et des réserves distribuables, diminué le cas échéant des sommes inscrites à un fonds de réserve et au compte report à nouveau, constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'assemblée générale des associés détermine la part attribuée aux associés sous forme de dividendes.

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

Article 22 - Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Il est annexé aux présents statuts un état des actes passés pour le compte de la société en formation et l'engagement qui en résultera pour la société. La signature des statuts emportera

reprise des engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Les associés ont pris connaissance de cet état avant la signature des statuts.

Article 23 - Publicité

Les formalités de constitution accomplies, un avis sera inséré dans un journal d'annonces légales paraissant dans le département du siège social.

Article 24 - Frais

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de ses suites seront pris en charge par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Fait à Paris,
Le 27 novembre 2025,

Monsieur GAUDRE VALENTIN,

SASU AFR PARIS HOLDING représentée par Monsieur GAUDRÉ Valentin