

SCI 1051 Partners

**Société Civile Immobilière
au capital de 1.500 euros**

Siège Social :

23 rue Raynouard 75016 Paris

STATUTS

**Mis à jour le 21/07/2025
Cession de parts sociales**

Certifiés conformes par la Gérance

LES SOUSSIGNES :

. La Société 1050 Partners, Société Anonyme Simplifiée à Associé Unique, au capital de 1.050 euros dont le siège est 23 rue Raynouard Paris (75016), immatriculée au Registre des Sociétés de Paris sous le numéro 807 558 945 et représentée par son Président Monsieur Philippe MISTELI,

. Monsieur Philippe MISTELI, né le 13 avril 1955 à La Haye (Pays-Bas), domicilié 23 rue Raynouard à Paris (75016)

. Monsieur Peiyi CHANG, né le 14 février 1975 à Zhejiang (Chine), domicilié 14 Place Etienne Pernet à Paris (75015)

. La Société Le Nid du Phénix, Société Anonyme Simplifiée, au capital de 2000 euros dont le siège social est 5 rue de l'odéon 75006 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 834 458 143 et représentée par son Président Monsieur Peiyi CHANG

. La Société Sous La Brise, Société à responsabilité limitée, au capital de 2000 euros dont le siège social est 123 boulevard de Grenelle 75015 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 834 120 123 et représentée par son gérant Madame Megumi SAWADA

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société Civile Immobilière devant **exister entre eux.**

TITRE 1 FORME-DENOMINATION -OBJET SIEGE - DUREE

Article 1 - FORME

La Société est constituée sous la forme de Société Civile Immobilière. Elle est régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - DENOMINATION

La dénomination sociale est : 1051 PARTNERS.

Article 3 - OBJET

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

- l'acquisition, la rénovation, l'administration, l'exploitation, la location et la revente d'immeubles,

- la participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Article 4 - SIEGE SOCIAL - SUCCURSALES

Le siège de la Société est: 23 rue Raynouard- 75016 PARIS.

Article 5 - DUREE

La Société est créée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation.

TITRE II CAPITAL-PARTS SOCIALES

Article 6 - FORMATION DU CAPITAL

Toutes les parts sociales d'origine formant le capital initial représentent des apports de numéraire et sont entièrement libérées lors de la création.

Suite à la cession de parts, le capital social se compose comme suit :

Associé	Nombre de parts	Capital souscrit	Montant libéré
1050 Partners	1	10€	10€
P. MISTELI	75	750€	750€
Le Nid du Phénix	37	370€	370€
Sous La brise	18	180€	180€
P. CHANG	19	190€	190€
Total	150	1500€	1500€

La somme versée par les associés, soit 1.500 Euros, a été déposée sur le compte bancaire de la société en cours de création.

Suite à la cession des parts sociales en date du 21/07/2025, les parts sociales sont réparties ainsi :

- Monsieur Pei yi chang, né le 14/02/1975 à yongjia (CHINE), de nationalité française, demeurant 14 Place Etienne Pernet 75015 Paris, à concurrence de 19 parts sociales en pleine propriété
- LE NID DU PHENIX SAS, ayant son siège social au 5 RUE DE L'ODEON 75006 PARIS, au capital de 2000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de paris sous 2 le numéro 834458143 et représentée par Pei yi chang, en sa qualité de Président, à concurrence de 37 parts sociales en pleine propriété
- SOUS LA BRISE SARL, ayant son siège social au 125 BOULEVARD DE GRENELLE 75015 PARIS, au capital de 2000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de paris sous le numéro 834120123 et représentée par Megumi Sawada, en sa qualité de Gérant, à concurrence de 18 parts sociales en pleine propriété
- SCI GRIZZLY SCI, ayant son siège social au 4020 ROUTE DE SAINT-NICOLAS 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS, au capital de 42685.72 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de annecy sous le numéro 382621902 et représentée par alicia penz, en sa qualité de Gérant, à concurrence de 76 parts sociales détenues en pleine propriété

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 euros).
Il est divisé en CENT CINQUANTE (150) parts sociales de dix (10) euros chacune.

Article 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est augmenté par tous moyens et selon toutes modalités par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Les associés ont, proportionnellement au montant de leurs parts sociales, un droit de préférence à la souscription des parts sociales de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Gérant de la Société les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital.

Article 9 - LIBERATION DES PARTS SOCIALES

Les versements correspondant aux parts sociales sont effectués au siège social.

Article 10 - REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire qui peut déléguer au Gérant tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

Article 11 - FORME DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont obligatoirement nominatives. -Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 12 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les parts sociales sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les parts sociales demeurent négociables après la dissolution de la société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des parts sociales résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres que la société tient à cet effet au siège social.

La cession des parts sociales s'opère, à l'égard de la société et des tiers par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré le jour même de sa réception sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

Tout Transfert de Titres, entre Associés ou au profit de Tiers, intervenu en violation des dispositions des statuts est nul.

Notification des projets de transferts de titres

Dans l'hypothèse où (a) un Associé (le "**Cédant** ") souhaiterait procéder à un Transfert de tout ou partie de ses Titres (les Titres dont le Transfert est ainsi envisagé étant ci-après désignés les "**Titres Cédés**"), (b) et/ou dans l'hypothèse d'un

changement de Contrôle d'un Associé personne morale (ledit Associé personne

MS
PC

morale étant également dénommé un "Cédant", et les Titres Cédés désignant alors les Titres détenus par l'associé faisant l'objet d'un changement de Contrôle}} le Cédant devra adresser, préalablement auxdits Transfert et changement de Contrôle une notification par écrit en courrier recommandé avec accusé de réception au Gérant et aux Associés (ci-après respectivement la "**Notification** "), contenant l'indication des conditions et les modalités du projet de Transfert et tous documents établissant la consistance et la réalité dudit projet, et en particulier :

En cas de projet de Transfert :

- Le nombre et la nature des Titres concernés,
Le prix offert,
Les conditions de paiement et de garanties éventuelles,
En cas d'Opération Complexe, la valorisation par Titre retenue et les éléments ayant permis la valorisation des Titres Cédés,
L'identité du Tiers Acquéreur éventuel (état civil s'il s'agit d'une personne physique, K-bis s'il s'agit d'une personne morale avec la mention des personnes physiques ou morales . qui la contrôlent directement ou indirectement) ;
Dans l'hypothèse où le Projet de Cession implique la mise en œuvre du Droit de Sortie prévu ci - après, (i) la mention expresse de l'intention du ou des Cédants de mettre en œuvre la disposition relative à la sortie concernée et/ou (ii) selon le cas, l'engagement de l'Acquéreur, dont le ou les Cédants se porteront fort, d'acquérir les Titres des Associés concernés autres que le ou les Cédants ;

En cas de changement de Contrôle :

- L'identité et l'adresse du ou des bénéficiaires du changement du Contrôle du Cédant, et l'ensemble des éléments d'informations concernant l'opération entraînant le changement de Contrôle (c'est-à-dire, les mêmes éléments que ci-dessus, appliqués mutatis mutandis à l'opération de changement de Contrôle).
La Notification devra en outre préciser si le Projet de Transfert entraîne, en cas de réalisation, l'application des dispositions relatives aux droits de sortie, et contenir, le cas échéant la justification des engagements de Transfert de l'Acquéreur prévus audit article.

Droit de Prémption

Chaque Associé consent aux autres Associés un droit de prémption sur les Titres Cédés.

Le droit de prémption des Associés ne pourra s'exercer collectivement ou individuellement que pour la totalité des Titres Cédés.

Les Associés disposeront d'un délai de 20 jours à compter de la réception de la Notification (le « **Délai d'Exercice du Droit de Prémption** ») pour exercer leur droit de prémption, par l'envoi au Gérant et au Cédant, d'une notification indiquant le nombre de Titres Cédés qu'ils souhaitent acquérir (la "**Notification d'Exercice du Droit de Prémption**").

En cas de rompus entre ces derniers, le ou les Titres restants seront attribuées d'office à l'Associé qui aura demandé le plus grand nombre de Titres ou, en cas d'égalité, qui détiendra le plus grand nombre de Titres, ou en cas de nouvelle égalité, à celui qui aura le premier notifié qu'il entend exercer son droit de préemption.

En cas de réalisation du droit de préemption, c'est à dire dans le cas où les offres d'achat des Associés portent au total sur un nombre de Titres au moins égal aux Titres Cédés, le Transfert des Titres Cédés aux Associés ayant exercé leur droit de préemption s'effectuera aux conditions suivantes :

Le prix par Titre sera celui proposé de manière ferme et irrévocable par le Cessionnaire, indiqué dans la Notification d'intention de Transfert ;

Si plusieurs Associés décident d'exercer leur droit de préemption et ceci sur un nombre supérieur de parts sociales qui ne soient offertes, alors l'allocation des titres se fera au prorata des pourcentages du capital détenu par les Associés exerçant leur droit.

En cas de contestation dans les cas visés au paragraphe (b) ci-dessus, celle-ci sera soumise à un Expert.

Les frais d'expertise seront supportés par le Cédant si le prix fixé par l'Expert est inférieur de plus de 10% au prix évalué par lui et par les Associés ayant élevé une contestation sur le prix et/ou qui exerceraient leur Droit de Préemption, reporté entre eux à due proportion de leurs participation respective dans le capital de la société dans les autres cas..

Le Transfert (le prix étant payé aux conditions de l'Offre. de Transfert) devra intervenir dans les 10 jours ouvrés de la date de Notification d'Exercice du Droit de Préemption.

A défaut d'exercice du Droit de Préemption à l'issue du Délai d'Exercice du Droit de Préemption ou antérieurement, au vu d'une notification écrite du Gérant (la "**Date de Non-Exercice du Droit de Préemption**"), sur la totalité des Titres Cédés, le Cédant pourra réaliser le Transfert dans des conditions strictement identiques à celles décrites dans la Notification, et au plus tard, soit à la date prévue dans la Notification, soit, à défaut de date prévue, dans un délai de 20 jours ouvrés à compter de la Date de Non-Exercice du Droit de préemption.

Droit de Sortie Total

Dans l'hypothèse où,

- L'un des Associés fondateurs étant Cédant, celui-ci envisagerait de céder un nombre de Titres représentant immédiatement ou à terme, plus de 10 % du capital social et des voix;

- et où le droit de préemption n'aurait pas eu lieu d'être exercé ou ayant pu l'être, ne l'aurait pas été par défaut d'offres de rachat suffisantes,

Les Associés autres que le Cédant (les « **Associés Non Concernés** ») disposeront d'un droit de sortie conjointe (le "**Droit de Sortie Conjointe**") aux termes duquel les Associés Non Concernés devront pouvoir transférer à l'Acquéreur la totalité de leurs Titres, ce dont le Cédant se portera fort.

Ce droit de sortie conjointe s'exercera selon les mêmes modalités et aux mêmes charges et conditions de prix (montant, nature...), ou autres que celles offertes par l'Acquéreur aux Cédant.

Pour exercer leur Droit de Sortie Conjointe, les Associés Non Concernés devront notifier au Gérant, dans un délai de 20 jours ouvrés à compter de la réception de la Notification simultanément le cas échéant à la Notification d'Exercice du Droit de Préemption, le nombre de Titres de la Société qu'ils souhaitent transférer (les « **Titres Offerts** »).

A défaut d'une telle notification, les Associés Non Concernés seront réputés avoir renoncé irrévocablement à l'exercice de leur Droit de Sortie Conjointe.

En cas d'exercice par un Associé Non-Concerné de son droit de sortie conjointe, le prix d'achat par l'Acquéreur des Titres Offerts sera le prix d'achat convenu entre l'Acquéreur et le Cédant pour le Transfert des Titres Cédés.

En cas d'exercice par un Associé Non-Concerné de son droit de sortie conjointe, il sera procédé à la cession des Titres Offerts dans le délai visé dans le Projet de Transfert notifié ou, si rien n'est prévu à cet effet, dans un délai de quinze jours à compter de la date de l'expiration du délai indiqué au présent article. Dans tous les cas, le Cédant ne transférera la propriété des Parts sociales Cédées à l'Acquéreur et ne percevra le prix des Parts sociales Cédées qu'à la condition que, simultanément, l'Acquéreur se voit transférer la propriété et s'acquitte du prix de cession des Titres Offerts.

Pour le cas où, à l'occasion d'un projet de Transfert dûment notifié, le droit de sortie conjointe n'aurait pas été exercé, le Cédant devrait procéder au Transfert, dans le strict respect des termes du Projet de Transfert et dans le délai prévu par celui-ci ou, à défaut de délai prévu, dans le délai de trente (30) jours à compter de l'expiration des délais de préemption et de sortie conjointe et proportionnelle.

Faute pour ladite Partie de procéder ainsi, elle devrait à nouveau, préalablement à tout Transfert de ses Titres, se conformer aux dispositions du Pacte.

Droit de Sortie Proportionnel

Dans le cas où un Transfert à un Cessionnaire ne serait pas soumis au droit de sortie conjointe totale mais serait soumis au droit de préemption prévu ci-dessus et où celui-ci ne serait pas exercé, le Cédant devra faire en sorte que chaque Associé qui en ferait la demande, au plus tard dans les vingt (20) jours suivant la Notification, puisse céder audit Cessionnaire un nombre proportionnellement égal de Titres, soit un nombre de Titres au plus égal au nombre N obtenu en appliquant la formule suivante :

$$N=N'xA$$

Où N' est le nombre de Titres Cédés,

A est la fraction constituée au numérateur par le nombre de Titres détenus par l'Associé ayant demandé le rachat d'une partie de ses Titres et au dénominateur par le nombre de Titres détenus par le Cédant.

DROIT D'ENTRAÎNEMENT

Il est convenu que dès lors qu'un ou plusieurs Tiers, agissant seul ou de concert (ci-après dénommé le "**Bénéficiaire**") viendrait à faire une offre (ci-après dénommée 1^{ère} "**Offre**") portant sur 100% du capital de la Société et que des Parties représentant plus de soixante-cinq pour cent (65 %) des Parts sociales détenues par les Parties souhaiteraient accepter l'Offre, et qu'aucune Partie n'aurait exercé le droit de préemption, chaque Partie (ci-après dénommées collectivement les "**Promettants**". et individuellement un "**Promettant**") qui détiendrait alors des Parts sociales eVou des Valeurs Mobilières de la Société devrait les céder au Bénéficiaire, si le Bénéficiaire en faisait la demande à l'ensemble des Promettants, la demande faite alors par le Bénéficiaire étant irrévocable.

Article 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Chaque part sociale donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, dans les conditions fixées par les statuts.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

La Société fournira, sur une base annuelle et au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après la fin de l'exercice :

- Les principaux éléments du compte de résultat de la Société. et des Filiales,
- L'effectif de la Société et des Filiales,
- La situation de trésorerie et l'endettement de la Société et des Filiales.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

12
B

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux décisions des associés et aux présents statuts. La cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société.

2 - Clause de liquidité : si l'un des associés minoritaires souhaite céder ses parts sociales, les autres associés s'engagent à racheter ces dernières sur la base d'une valorisation à convenir d'un commun accord, ou à défaut, à dire d'expert.

Article 14- EXCLUSION D'UN ASSOCIE

Tout associé pourra être exclu de la Société par décision collective prise en Assemblée Générale Extraordinaire dans les cas suivants :

- s'il engageait une procédure de quelque nature que ce soit à l'encontre de la société (saisine du conseil des prud'hommes, du tribunal de commerce, etc.) ;
- si son comportement se révélait nuisible à l'image ou aux intérêts de l'entreprise ;
- s'il violait l'une des dispositions des présents statuts.

Si un de ces événements survient, le Gérant consultera les associés et les invitera à se prononcer sur l'exclusion de l'associé concerné qui sera informé de la décision des autres associés dans le délai de 15 jours par lettre recommandée avec AR.

La décision d'exclusion entraîne pour l'associé exclu l'obligation de céder ses parts sociales et pour les autres associés l'obligation de les racheter. Ce rachat devra intervenir dans le délai de 6 mois suivant la décision d'exclusion.

A défaut d'accord amiable sur la répartition entre eux desdites parts sociales, elle sera effectuée en proportion de leur participation au capital de la Société. Si les offres n'ont pas absorbé la totalité des parts sociales à acheter, l'un quelconque des associés pourra les faire racheter par toute personne qu'il désignera, en fonction des demandes reçues ou pourra les faire racheter par la Société qui devra les céder dans le délai de six mois ou les annuler.

La cession des parts sociales de l'associé exclu pourra être régularisée, en cas de résistance de celui-ci, par le Gérant sur sa seule signature.

A défaut d'accord sur le prix de cession, il sera fixé à dire d'expert. Dans les conditions de l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant pris en charge pour moitié par le cédant et pour moitié par la société. Ce prix sera payé comptant.

Si à l'expiration du délai imparti pour le rachat des parts sociales de l'associé exclu et le paiement du prix de cession, la cession n'a pas été réalisée du fait de la Société ou le prix n'a pas été versé, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

TITRE III DIRECTION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 15 - GERANCE

La Société est administrée et dirigée par un Gérant, personne physique ou morale (cf. article 39).

Le Gérant est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui peut le révoquer à tout moment.

Article 16 - POUVOIRS DU GERANT

Le Gérant assume, sous sa responsabilité, la Direction de la Société. Il la représente dans ses rapports avec les tiers dans la limite de l'objet social.

Il dispose du pouvoir de procéder à des actes de gestion, d'administration et des actes de disposition (acquisitions, cessions, constitution de garanties, etc...), sous réserve d'un accord unanime des associés.

TITRE IV DECISIONS COLLECTIVES

Article 17 - FORME DES DECISIONS

Les décisions des associés sont au choix du Gérant, prises en Assemblée Générale à l'unanimité ou résultent du consentement unanime des associés exprimé dans un acte sous seing privé.

Article 18 - CONVOCATION ET REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES

Les convocations se font par tout moyen.

TITRE V EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX -AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 19 - EXERCICE SOCIAL

L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Le 1^{er} exercice se terminera le 31 Décembre 2018.

Article 20 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Gérant dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif. Il dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du Livre 1er du Code de Commerce.

Il annexe au bilan un état des cautionnements, avals et garanties donnés par la Société et un état des sûretés consenties par elle.

Il établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

TITRE VI CONTESTATIONS .

Article 21- CONTESTATIONS

En cas de désaccord, les associés conviennent de s'en remettre à un arbitre extérieur choisi à la majorité et à défaut, à la juridiction des Tribunaux compétents.

TITRE VII CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Article 22 - NOMINATION DU GERANT

La gérance de la société sera assumée par Monsieur Philippe MISTELI, domicilié 23 rue Raynouard 75016 PARIS, qui accepte lesdites fonctions et déclare qu'il satisfait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice du mandat de Gérant.

Article 23 JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

1 - La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2 - Elle ne sera pas soumise à l'impôt sur les sociétés et sera assujettie à TVA.

3 - L'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts dont la signature emportera reprise desdits engagements par la Société• lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés. Cet état a été en outre tenu à la disposition des associés dans les délais légaux à l'adresse prévue du siège social.

fa

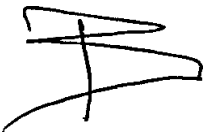
Ces engagements seront également repris par la Société par le fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

4 -Le Gérant de la Société est, par ailleurs, expressément habilité, dès sa nomination, à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statutaires et légaux. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits, dès l'origine, par la Société, après vérification par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini et au plus tard par l'approbation des comptes du premier exercice social.

Article 24 - PUBLICITE - POUVOIRS

Les formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements sont effectuées à la diligence du Gérant qui est spécialement mandaté pour signer l'avis à insérer dans un Journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Fait en 6 originaux
A Paris
Le 23 Novembre 2022




Pour la société 1050 PARNERS
Philippe MISTELI



Philippe MISTELI



Pour la société Le Nid du Phénix
Peiyi CHANG



Peiyi CHANG

Pour la société Citous n°7.
Megumi SAWADA