

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

Article 1 – Forme

Il est formé entre les soussignés une **Société Civile Immobilière (SCI)** régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 – Dénomination sociale

La société prend la dénomination suivante: **17 BENJAMIN FRANKLIN.**

Article 3 – Objet social

La société a pour objet : - L'acquisition, la détention, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ; - L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet et la constitution de toutes garanties y afférentes ; - Exceptionnellement, la vente des immeubles appartenant à la société, dès lors que cette vente ne remet pas en cause le caractère civil de la société ; - Et, plus généralement, toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

La société a expressément opté pour l'**impôt sur les sociétés (IS)** conformément à l'article 206-3 du Code général des impôts.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé au **33 rue de la Bienfaisance, 75008 Paris.**

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision de la gérance, sous réserve de ratification par les associés.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à **99 années** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

DS
MS

Paraphe
NH

Article 6 – Apports

Les associés effectuent les apports suivants :

- **NANI INVEST**, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 100 €, dont le siège social est situé au 180 Boulevard Berthier, 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 952 914 547, représentée par Monsieur **Nathan Sitbon**, agissant en qualité de Président dûment habilité : apport en numéraire de **500 €** ;
- **Madame Nina Sitbon**, née Hadida, chirurgienne-dentiste, demeurant au 180 Boulevard Berthier, 75017 Paris, née à Paris 12^e arrondissement (75012) le 24 juillet 1996 : apport en numéraire de **500 €**.

Le capital social est ainsi fixé à la somme de **1 000 €**.

Article 7 – Capital social

Le capital social est **fixe** et est fixé à la somme de **1 000 €**.

Il est divisé en **1 000 parts sociales** de **1 €** chacune, intégralement souscrites et réparties comme suit :

- **NANI INVEST** : 500 parts sociales numérotées de 1 à 500 ;
- **Madame Nina Sitbon** : 500 parts sociales numérotées de 501 à 1 000.

Chaque part sociale donne droit à une voix et aux bénéfices dans la proportion du nombre de parts détenues.

Article 8 – Gérance

La société est gérée par :

NANI INVEST, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 100 €, dont le siège social est situé au 180 Boulevard Berthier, 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 952 914 547, représentée par Monsieur **Nathan Sitbon**, agissant en qualité de Président et associé de la société.

Le gérant est nommé pour une durée **indéterminée**.

Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social.

Toutefois, sont soumis à l'autorisation préalable des associés représentant **la majorité simple des parts sociales (50 % + 1 voix)** les actes suivants : - l'acquisition ou la cession de tout immeuble ou droit immobilier ; - la souscription de tout emprunt bancaire ou obligataire ; - la constitution de toute sûreté réelle ou personnelle, notamment hypothèque ou caution ; - toute décision relative

DS
MS

Paraphe
NH

à la distribution des bénéfices ; - plus généralement, tout acte de disposition susceptible d'engager durablement la société au-delà de la gestion courante.

Article 9 – Décisions collectives des associés

Les décisions collectives sont prises en assemblée générale ou par consultation écrite.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

Article 10 – Cession de parts sociales

Les parts sociales sont **librement cessibles entre associés** ainsi qu'entre **conjoint, ascendants et descendants**.

Elles sont également **librement transmissibles** par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.

Toute cession de parts sociales à des tiers autres que ceux mentionnés ci-dessus est soumise à l'agrément préalable des associés représentant la majorité simple des parts sociales.

Article 11 – Exercice social

Le premier exercice social aura une durée exceptionnelle et se terminera le **31 décembre 2027**.

Par la suite, chaque exercice social commencera le **1er janvier** et se terminera le **31 décembre** de chaque année.

Article 12 – Comptes courants d'associés

Les associés peuvent consentir à la société des avances en compte courant d'associé, en numéraire, notamment afin de permettre le financement des besoins de trésorerie ou des dépenses futures de la société.

Ces avances sont **libres**, ne sont soumises à aucun plafond et ne modifient pas la répartition du capital social ni des droits de vote.

Les comptes courants d'associés peuvent être **rémunérés ou non**, sur décision des associés prise à la majorité simple, dans le respect de la réglementation fiscale en vigueur.

Le remboursement des comptes courants d'associés pourra intervenir à tout moment, sous réserve que la trésorerie de la société le permette et qu'il ne mette pas en péril la continuité de l'exploitation.

DS
MS

Paraphe
NH

Article 13 – Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est affecté par décision des associés.

Chaque associé a droit aux bénéfices proportionnellement au nombre de parts qu'il détient.

Article 14 – Dissolution – Liquidation

À l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, la liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs nommés par les associés.

Article 15 – Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation seront soumises aux tribunaux compétents.

Fait à **Paris**, le **18 mars 2026**

En **2 exemplaires originaux**.

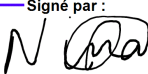
Signatures des associés:

- Nani Invest
(représentée par son Président Nathan Sitbon)
Gérant

DocuSigned by:

D477250905EB441...

Nina SITBON (née HADIDA)

Signé par :

1404D0F0727E49D...