

## 83-85 GRANDE ARMÉE

Société civile immobilière au capital de 4.000.100 €

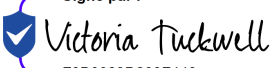
Siège social : Tour D2, 17 bis place des Reflets, 92919 Paris la Défense Cedex

(la « **Société** »)

821 071 610 RCS NANTERRE

# STATUTS

Mis à jour par décisions des associés en date du 3 juin 2026

Signé par :  
  
F3B0023D209F448...

## SOMMAIRE

|                |                                                                    |           |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Titre 1</b> | <b>Forme - Objet - Dénomination Sociale - Siège Social - Durée</b> | <b>3</b>  |
| ARTICLE 1.1    | FORME                                                              | 3         |
| ARTICLE 1.2    | OBJET                                                              | 3         |
| ARTICLE 1.3    | DENOMINATION                                                       | 3         |
| ARTICLE 1.4    | SIEGE SOCIAL                                                       | 4         |
| ARTICLE 1.5    | DUREE                                                              | 4         |
| <b>Titre 2</b> | <b>Apports - Capital Social - Parts Sociales</b>                   | <b>4</b>  |
| ARTICLE 2.1    | APPORTS                                                            | 4         |
| ARTICLE 2.2    | CAPITAL SOCIAL                                                     | 5         |
| ARTICLE 2.3    | AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL                        | 5         |
| ARTICLE 2.4    | REPRESENTATION DES PARTS                                           | 6         |
| ARTICLE 2.5    | DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES                                 | 6         |
| ARTICLE 2.6    | CESSION DES PARTS SOCIALES                                         | 7         |
| ARTICLE 2.7    | REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN                                | 9         |
| <b>Titre 3</b> | <b>Administration et Direction de la Société</b>                   | <b>9</b>  |
| ARTICLE 3.1    | GERANCE                                                            | 9         |
| ARTICLE 3.2    | POUVOIRS DE LA GERANCE                                             | 10        |
| ARTICLE 3.3    | DEVOIR D'INFORMATION DES ASSOCIES                                  | 11        |
| ARTICLE 3.4    | CONVENTIONS REGLEMENTEES                                           | 11        |
| <b>Titre 4</b> | <b>Décisions des associés</b>                                      | <b>11</b> |
| ARTICLE 4.1    | DECISIONS COLLECTIVES                                              | 11        |
| ARTICLE 4.2    | CONSULTATION ECRITE                                                | 13        |
| ARTICLE 4.3    | ASSEMBLEES                                                         | 14        |
| ARTICLE 4.4    | PROCES-VERBAUX                                                     | 14        |
| ARTICLE 4.5    | COMPTES COURANTS D'ASSOCIE                                         | 14        |
| <b>Titre 5</b> | <b>Résultats Sociaux</b>                                           | <b>14</b> |
| ARTICLE 5.1    | EXERCICE SOCIAL                                                    | 14        |
| ARTICLE 5.2    | COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES                      | 15        |
| ARTICLE 5.3    | AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS                           | 15        |
| <b>Titre 6</b> | <b>Commissaires aux comptes</b>                                    | <b>15</b> |
| <b>Titre 7</b> | <b>Transformation - Dissolution - Liquidation</b>                  | <b>16</b> |
| ARTICLE 7.1    | TRANSFORMATION                                                     | 16        |
| ARTICLE 7.2    | DISSOLUTION                                                        | 16        |
| ARTICLE 7.3    | LIQUIDATION                                                        | 16        |
| <b>Titre 8</b> | <b>Contestations</b>                                               | <b>17</b> |

Les termes ou expressions dont la première lettre figure en majuscule dans les présents statuts (les « **Statuts** ») et qui n'y sont pas expressément définis ont le sens qui leur est donné en Annexe 1.

## **Titre 1**

### **FORME - OBJET - DÉNOMINATION SOCIALE - SIÈGE SOCIAL - DURÉE**

#### **Article 1.1            FORME**

La Société est de forme civile. Elle est régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, les règlements pris pour son application, le décret n°78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que les présents statuts.

La Société ne pourra procéder à une offre au public de titres financiers ou émettre des titres négociables.

#### **Article 1.2            OBJET**

La Société a pour objet :

- (i) à titre principal, l'acquisition, la détention, l'exploitation par voie de location et la mise en valeur d'un immeuble sis au 83-85 avenue de la Grande Armée à Paris (75116), lui-même situé dans un ensemble immobilier constitué de cinq (5) corps de bâtiments, sis 83-89 avenue de la Grande Armée et 154-164 avenue de Malakoff à Paris (75116) (l'« **Actif** ») ;
- (ii) à titre accessoire, l'acquisition, la construction, la détention, l'exploitation (notamment par voie de location) et la mise en valeur de tous biens et droits immobiliers ;
- (iii) à titre exceptionnel, la cession de tout ou partie de ses actifs immobiliers ;
- (iv) et plus généralement et toutes opérations civiles, financières, industrielles, mobilières ou immobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter la mise en œuvre ou le développement et ne modifiant pas le caractère civil de la Société.

#### **Article 1.3            DÉNOMINATION**

La dénomination sociale de la Société est : **83-85 Grande Armée**.

Cette dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

#### **Article 1.4      SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé 17 bis Place des Reflets Tour D2 - (92919) Paris La Défense.

Il peut être transféré dans tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance et, partout ailleurs, par une décision des associés prise dans les conditions prévues à l'**Article 4.1.2** ci-après pour la modification des statuts.

#### **Article 1.5      DURÉE**

La durée de la Société est de quatre-vingt dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

### **Titre 2**

#### **APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES**

#### **Article 2.1      APPORTS**

Lors de la constitution, il a été fait apport à la Société d'une somme en numéraire de mille euros (1.000 €), à savoir :

- par Sogecap  
à concurrence de ..... 710 euros
- par In Vivo  
à concurrence de ..... 290 euros

Total des apports ..... 1.000 euros

Lesdits apports correspondant à la souscription de cent (100) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune émises pour un prix unitaire de dix euros (10 €) chacune, soit une prime d'émission globale de neuf cents euros (900 €), souscrites en totalité. Les fonds correspondant à la libération des apports seront appelés par la gérance en fonction des besoins de la Société.

Chacun des associés s'engage à verser dans la caisse sociale la somme appelée par la gérance correspondant à la quote-part de son apport restant à libérer dans les dix (10) jours de la demande notifiée par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte en date du 20 décembre 2016, le capital social a été augmenté d'une somme de quatre millions euros (4 000 000 €) en numéraire, correspondant à la souscription de quatre millions (4 000 000) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, émise pour un prix unitaire de dix euros (10 €) chacune, soit une prime d'émission globale de trente-six millions euros (36 000 000 €), souscrites en totalité.

## **Article 2.2 CAPITAL SOCIAL**

Le capital social de la Société est fixé à quatre millions cent euros (4.000.100 €). Il est divisé en quatre millions cent (4.000.100) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement souscrites, attribuées aux associés et réparties comme suit :

- Sogecap : 4.000.099 parts sociales
- SGI IMMO 3 : 1 part sociale

**Total : 4.000.100 parts sociales.**

## **Article 2.3 AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL**

**2.3.1** Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois, par une décision collective extraordinaire des associés, prise dans les conditions prévues à l'**Article 4.1.2** pour la modification des statuts, en représentation d'apports en nature ou en numéraire ou par capitalisation de tout ou partie des bénéfices ou des réserves. Les modalités de souscription et de libération des parts nouvelles sont déterminées par la décision des associés statuant sur l'augmentation de capital.

Ces augmentations de capital seront réalisées par création de parts sociales nouvelles. Elles pourront l'être aussi par élévation corrélative de la valeur nominale des parts existantes notamment en cas de capitalisation de bénéfices ou de réserves.

Toute augmentation de capital réalisée au bénéfice d'un tiers doit être soumise à l'agrément des associés dans les conditions prévues à l'**Article 2.6.2** ci-après.

Il est précisé qu'en cas d'augmentation du capital par apports en numéraire, les associés bénéficieront du droit de participer à ladite augmentation de capital de façon à conserver, après sa réalisation, le même pourcentage de détention du nombre total de parts émises par la Société que celui dont ils bénéficiaient avant cette émission. Ce droit de priorité est incessible.

La décision des associés statuant sur l'augmentation de capital détermine ou délègue à la gérance le pouvoir de déterminer les modalités et délais de notification par les associés de leur souhait de participer à l'augmentation de capital.

L'assemblée qui décide une augmentation de capital peut supprimer au profit d'un ou plusieurs tiers nommément désigné(s) le droit de priorité accordé aux associés de participer à ladite augmentation de capital, cette suppression valant agrément du ou des tiers désignés.

Dans le cas où l'un des associés ne souhaiterait pas participer à une telle opération, les autres associés auront un droit de priorité, par rapport à tout tiers, pour souscrire s'ils le souhaitent la part de l'associé défaillant. Les associés souhaitant exercer ce droit de priorité devront notifier à la gérance dans un délai déterminé par l'assemblée ayant statué sur l'augmentation de capital ou, sur délégation de celle-ci, par la gérance, le nombre de parts qu'ils désirent souscrire aux lieu et place de l'associé défaillant.

Si le nombre total de parts demandées par les associés concerne un nombre de parts supérieur à celui des parts qui devaient être souscrites par l'associé défaillant, les parts devant être souscrites par chacun de ces associés sera déterminé :

- (i) à titre irréductible, proportionnellement au nombre de parts détenues par chaque associé ayant exercé son droit de priorité ;
- (ii) puis, s'il existe un reliquat, à titre réductible pour chaque associé ayant exercé son droit de priorité, proportionnellement au nombre de parts qu'il a demandé et qui ne lui ont pas été attribuées à titre irréductible par rapport au nombre total de parts non attribuées à titre irréductible ;

le tout dans la limite de la demande de chaque associé ayant exercé son droit de priorité. En cas de rompus, la ou les parts non attribuées le seront de plein droit à l'associé ayant exercé son droit de priorité et qui dispose de la participation la plus élevée au capital de la Société.

- 2.3.2** Le capital social peut également être réduit, dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés prise dans les conditions prévues à l'**Article 4.1.2** pour la modification des statuts, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

#### **Article 2.4 REPRÉSENTATION DES PARTS**

Une part sociale ne peut en aucun cas être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

#### **Article 2.5 DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS**

- 2.5.1** Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Chaque associé supporte les pertes à concurrence de la quote-part du capital qu'il détient.

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 résolutions prises par les associés.

- 2.5.2** Chaque part donne droit à une voix.

- 2.5.3** Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés. A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires indivis.

- 2.5.4** Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

**2.5.5** Les ayants cause ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander le partage ou la licitation ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés. Il est en effet rappelé que pendant la durée de la Société et après sa dissolution jusqu'à la liquidation, les biens et valeurs sociaux, réserves, fonds de roulement, amortissements divers, report à nouveau, seront toujours la propriété de l'être moral et collectif et ne devront jamais être considérés comme appartenant indivisément aux associés et à leurs héritiers pris individuellement.

Les associés ne sont tenus des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après vaines poursuites diligentées contre la Société et discussion de l'ensemble des actifs de la Société restées infructueuses.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société.

## **Article 2.6 CESSIION DES PARTS SOCIALES**

### **2.6.1 *Constatation des cessions de parts***

Un registre des associés pourra être ouvert et tenu par la Société conformément aux dispositions de l'article 51 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout transfert de parts sociales doit être constaté par acte authentique ou sous seing privé et sera rendu opposable à la Société, dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 1865 du Code civil, par voie d'inscription dudit transfert sur le registre des associés prévu à l'alinéa précédent.

Il n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au Registre du commerce et des sociétés de deux copies authentiques de l'acte de transfert s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

### **2.6.2 *Agrément***

(a) Les parts sociales sont librement cessibles et transmissibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants de l'associé cédant.

Toutes les cessions ou transmissions de parts à des tiers doivent être soumises à l'agrément des associés dans le cadre d'une décision collective extraordinaire, prise dans les conditions prévues à l'**Article 4.1** ci-après.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la Société et à chacun de ses coassociés, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant la dénomination sociale, le siège social et le numéro d'immatriculation au Registre du

commerce et des sociétés ou les prénoms, nom, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé et le nombre de parts à céder et demander l'agrément.

Dans les quinze (15) jours de la notification du projet de cession à la Société, la gérance doit convoquer les associés en assemblée, ou les consulter par écrit, à l'effet de statuer sur la demande d'agrément. En cas de consultation écrite, chacun des associés doit, dans les quinze (15) jours de la lettre de consultation, faire connaître à la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il accepte la cession projetée.

La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie dans les huit (8) jours le résultat de la décision des associés au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et si le cédant ne se rétracte pas, les associés peuvent se porter acquéreur des parts du cédant. En cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession. Si les offres portent au total sur un nombre de parts supérieur aux parts devant être cédées, il sera fait application, *mutatis mutandis*, des dispositions du dernier paragraphe de l'**Article 2.3.1** ci-dessus.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la Société peut faire acquérir le solde des parts par un tiers désigné aux conditions prévues pour les décisions collectives extraordinaires conformément à l'**Article 4.1.2** ci-après, ou peut, elle-même, procéder au rachat des parts en vue de leur annulation et ce, avec le consentement du cédant.

Le refus d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la Société ainsi que le prix, sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si dans un délai de six (6) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'ensemble des offres d'achat formulées par les associés porte sur un nombre de parts inférieur au nombre des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé et si un tiers ou la Société ne se portent pas acquéreurs du solde dans les conditions exposées ci-avant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la Société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un (1) mois à compter de ladite décision.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession ou transmission entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion, de scission ou d'apport ou encore à titre d'attribution en nature dans le cadre d'une liquidation.



- (b) Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts. Le consentement donné au projet du nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée du nantissement des parts à condition que cette réalisation soit notifiée aux associés et à la Société un mois avant sa réalisation dans les conditions de l'article 49 alinéa 1<sup>er</sup> du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur des parts objet du nantissement dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation et ce, avec le consentement du cédant.

- (c) Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la Société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues au (a) ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue au (b) ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

## **Article 2.7 RÉUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN**

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander la dissolution de la Société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

## **Titre 3**

### **ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ**

## **Article 3.1 GÉRANCE**

- 3.1.1** La Société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, associées ou non. Les gérants pourront, s'ils sont plusieurs et à défaut de décision contraire des associés qui les nommera, agir ensemble ou séparément, chacun d'eux représentant alors à lui seul la gérance.
- 3.1.2** Le premier gérant de la Société est **Sogecap**, ici présente et qui accepte ses fonctions de gérant.
- 3.1.3** La durée de ses fonctions est illimitée.
- 3.1.4** Le gérant ne sera rémunéré pour l'exercice de ses fonctions.
- 3.1.5** Chaque gérant pourra agir séparément dans l'exercice de ses fonctions.

- 3.1.6** Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par décision collective extraordinaire des associés conformément à l'**Article 4.1.2** ci-après.
- 3.1.7** 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.
- 3.1.8** 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 faits, 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.
- 3.1.9** Les associés peuvent révoquer le gérant par décision collective ordinaire conformément à l'**Article 4.1.1** ci-après. En cas de faute grave ou lourde, le gérant, s'il est associé, ne prend pas part au vote (sans préjudice pour le gérant du droit de contester une telle faute).
- Si la révocation est décidée, sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. La révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la Société.
- 3.1.10** Si, pour quelle que cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.
- Dans le cas, où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la Société.
- 3.1.11** La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés, conformément aux dispositions de l'article 1856 du Code civil. Les décisions de la gérance sont constatées sur un registre spécial signé du gérant.
- 3.1.12** La gérance tiendra une comptabilité régulière des opérations sociales.

## **Article 3.2 POUVOIRS DE LA GÉRANCE**

- 3.2.1** La signature sociale appartient au gérant ; il peut la déléguer à toute personne de son choix.
- 3.2.2** Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. Lorsqu'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

**3.2.3** Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique : l'opposition formée par l'un d'eux 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.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant sont inopposables aux tiers.

#### **Article 3.3 DEVOIR D'INFORMATION DES ASSOCIÉS**

Le gérant devra communiquer à chacun des associés tout document ou information qu'ils pourraient raisonnablement demander, et chacun des associés disposera, conformément à la loi, d'un droit d'accès aux documents sociaux de la Société et de ses filiales (en ce compris les documents comptables, financiers, contractuels, ainsi que tout autre document relatif à l'activité de la Société et de ses filiales).

#### **Article 3.4 CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Le gérant ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à la collectivité des associés statuant sur les comptes de l'exercice social écoulé un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le gérant au cours dudit exercice.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et toute société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, est simultanément gérant de la Société.

La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant, s'il est associé, ne peut prendre part au vote et que ses parts sociales ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions que la collectivité des associés désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérants de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences de la convention préjudiciables à la Société.

### **Titre 4**

#### **DÉCISIONS DES ASSOCIÉS**

##### **Article 4.1 DÉCISIONS COLLECTIVES**

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les décisions résultent, au choix de la gérance ou de tout associé, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite, soit enfin du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Tout associé peut à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée (sans que ce dernier ne puisse s'opposer à cette demande). Dans ce cas, le gérant est tenu de provoquer la délibération des associés, conformément aux statuts, dans le cadre d'une assemblée générale, d'une consultation écrite ou d'un acte signé par tous les associés.

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les conditions et modalités de convocation et de délibération des associés en assemblée ou par consultation écrite sont fixées selon les dispositions des articles 1852 à 1856 du Code civil et 39 à 48 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

#### **4.1.1 Décisions ordinaires**

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés autres que les décisions extraordinaires visées à l'**Article 4.1.2** ci-dessous ; elles comprennent notamment, sans que ceci soit limitatif :

- (i) l'approbation des comptes annuels, l'affectation des résultats et toute décision de distribution qu'elle qu'en soit sa nature ;
- (ii) l'établissement des Budgets d'Exploitation Annuels (et, le cas échéant, pluriannuels) ;
- (iii) la révocation du gérant ;
- (iv) la nomination et le renouvellement des commissaires aux comptes ;
- (v) toute conclusion, modification ou résiliation d'une convention réglementée au sens de l'article L.612-5 du Code de commerce et toute conclusion, modification ou résiliation d'une convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pourcent (10 %) ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant ; ou
- (vi) toute décision soumise, à son initiative, par le gérant à l'approbation de la collectivité des associés.

Les décisions collectives ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées à la majorité simple des voix des associés présents ou représentés.

#### **4.1.2 Décisions extraordinaires**

Dans le présent article :

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions suivantes :

- (i) toute modification du capital social (notamment augmentation de capital ou réduction de capital) immédiatement ou à terme et sous quelque forme que ce soit (y compris en cas d'incorporation d'avances en compte courant au capital), de l'objet social, de la forme sociale ou, plus généralement, toute modification des statuts ainsi que toute opération de fusion, scission, apport partiel d'actif, apport en nature impliquant la Société, toute décision de dissoudre ou liquider la Société ;
- (ii) toute modification de l'activité de la Société (à savoir l'acquisition, l'exploitation, la mise en valeur et, le cas échéant, le Transfert de l'Actif), toute création d'activité par la Société et

toute décision de la Société de cesser tout ou partie de ses activités, ainsi que la conclusion de tout contrat qui, par sa nature, ne s'inscrirait pas dans l'activité de la Société ;

- (iii) la nomination du gérant ;
- (iv) l'agrément de tout Transfert de Titres à des tiers ainsi que toute décision portant sur le retrait d'un associé de la Société ;
- (v) toute acquisition ou toute vente ou transfert de tout actif (autre que l'Actif et sauf exception prévue par le pacte conclu par les associés en présence de la Société) au-delà d'une valeur d'actif de cinq cent mille euros (500.000 €) ;
- (vi) toute prise en location, location-gérance ou crédit-bail d'un actif par la Société moyennant le paiement d'un loyer annuel net ou d'une redevance annuelle nette supérieur(e) à (i) vingt mille euros (20.000 €) s'il s'agit d'un actif mobilier ou à (ii) cinquante mille euros (50.000 €) s'il s'agit d'un actif immobilier ;
- (vii) toute décision de créer, dissoudre ou fermer une filiale, une succursale ou un établissement, de louer, d'acquérir ou de transférer des titres d'une entité quelle que soit sa forme, de devenir ou cesser d'être membre de toute association ou groupement d'intérêt économique (GIE), ou de participer ou cesser de participer à une société de personnes ou à une *joint-venture* ;
- (viii) l'embauche et, le cas échéant, le licenciement de tout salarié ;
- (ix) la souscription par la Société de tout emprunt ou dette financière sous quelle que forme que ce soit (autre que des avances d'associés effectuées en application du pacte conclu par les associés en présence de la Société) ayant pour effet de porter le Ratio d'Endettement de la Société au-delà de quarante pour cent (40%) et la conclusion ou l'octroi par la Société de tout prêt, avance, caution, aval ou garantie, sûreté, privilège et autres droits quelconques se rapportant à des dettes ou obligations de la Société ou de tiers et l'octroi de tout engagement hors bilan ;
- (x) en cas de souscription de tout emprunt ou dette financière par la Société visée au paragraphe (ix) ci-dessus, toute décision qui constituerait un cas de remboursement anticipé ou un cas d'exigibilité anticipée au titre de la documentation de crédit considérée, sauf exception prévue par le pacte conclu par les associés en présence de la Société ; et
- (xi) la modification du régime fiscal de la Société.

Les décisions collectives extraordinaires, pour être valables, doivent être adoptées à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

#### **4.1.3 Quorum**

Les décisions collectives (ordinaires et extraordinaires) de la collectivité des associés ne sont valablement prises sur première convocation que si les associés présents ou représentés possèdent l'intégralité du capital social de la Société. Sur seconde convocation, aucun quorum n'est requis.

### **Article 4.2 CONSULTATION ÉCRITE**

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par écrit.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de majorité prévues pour les décisions collectives concernées.

#### **Article 4.3 ASSEMBLÉES**

L'assemblée générale se réunit sur la convocation de la gérance ou par tout associé, aux jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation. Les convocations à une assemblée sont faites par la gérance ou par tout associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au moins quinze (15) jours avant le jour fixé pour la réunion.

La lettre contient l'indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par tout mandataire de son choix, associé ou non, justifiant d'un pouvoir spécial.

#### **Article 4.4 PROCÈS-VERBAUX**

Les procès-verbaux des consultations des associés sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi.

#### **Article 4.5 COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉ**

Les associés auront la faculté de verser ou laisser des sommes en compte courant dans la caisse sociale, si les besoins de la Société l'exigent.

### **Titre 5**

#### **RÉSULTATS SOCIAUX**

#### **Article 5.1 EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social sera clos au 31 décembre 2016.

## **Article 5.2 COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS**

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance, un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan décrivant les éléments actifs et passifs, le compte de résultat récapitulant les produits et charges, et l'annexe complétant et commentant l'information donnée dans les bilan et compte de résultat.

En plus des obligations de communication qui lui sont faites à l'**Article 3.3** des présents statuts, la gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés et/ou des pertes encourues et les prévisions pour l'exercice en cours.

Les associés sont réunis dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

## **Article 5.3 AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

De convention expresse et sous la condition résolutoire de la décision des associés statuant sur les comptes de l'exercice social, les bénéfices sont répartis à la date de clôture de l'exercice social entre les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital.

Toutefois, les associés ont la faculté de décider d'une affectation différente de celle prévue au présent **Article 5.3**. Ils peuvent ainsi :

- prélever tout ou partie des bénéfices, soit pour les reporter à nouveau, soit pour les porter à un ou plusieurs comptes de réserves générales ou spéciales. Les sommes ainsi affectées pourront ultérieurement être distribuées en totalité ou en partie aux associés ; ou
- affecter tout ou partie des pertes en report à nouveau ou les faire couvrir par des sommes mises en réserves, le cas échéant, ou les apurer par une réduction de capital décidée par les associés.

## **Titre 6**

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

La nomination d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

La nomination d'un commissaire aux comptes est décidée par les associés par décision collective ordinaire conformément à l'**Article 4.1.1** ci-avant.

Le commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

## **Titre 7**

### **TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

#### **Article 7.1      TRANSFORMATION**

La transformation de la Société en toute autre forme de société est décidée par décision collective extraordinaire des associés conformément à l'**Article 4.1.2** ci-après. Le gérant doit établir un rapport sur le projet de transformation. La transformation n'entraîne pas création d'un être moral nouveau.

#### **Article 7.2      DISSOLUTION**

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit, sous réserve des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

#### **Article 7.3      LIQUIDATION**

Le liquidateur est nommé et révoqué par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage des actifs est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation dans le capital. Les règles



concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent aux partages entre associés.

## **Titre 8**

### **CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre associés, soit entre les associés, le ou les gérants et la Société, seront soumises aux tribunaux compétents du ressort du siège social de la Société.

## ANNEXE 1

### Définitions

Les termes ou expressions ci-dessous, utilisés dans les Statuts avec une majuscule et qui n'y sont pas expressément définis, ont le sens qui leur est donné ci-après :

**Actif** a le sens qui lui est attribué à l'**Article 1.2** ci-dessus.

**Budgets d'Exploitation Annuels** désigne les budgets d'exploitation de l'Actif au titre de chaque année civile.

**Ratio d'Endettement** désigne le rapport ( $x/y$ ), avec :

**x** désignant, à une date considérée, l'encours cumulé (en principal et intérêts) des emprunts et dettes souscrits par la Société auprès des établissements de crédit et tous autres emprunts et dettes financières, avec tous intérêts courus non échus y afférents, (y compris au titre de toute facilité, obligation ou découvert bancaire mais à l'exclusion des avances d'associés), et

**y** désignant le total général de l'actif de la Société ressortant des derniers comptes approuvés par la collectivité des associés à la date considérée, étant convenu que, pour ce qui concerne l'Actif, celui-ci sera pris en compte pour une valeur correspondant à la dernière Valeur d'Expertise de l'Actif.

**Titre(s)** désigne (i) toute part sociale de la Société ou tout autre titre donnant ou pouvant donner accès, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital social et/ou des droits de vote de la Société, (ii) tout droit d'attribution ou de souscription à une augmentation du capital de la Société, et (iii) tout démembrement des parts sociales de la Société et tous autres titres qui se substitueraient auxdites parts sociales à la suite de toute opération de fusion, scission, apport, transformation de la Société en une société d'une autre forme, changement de la valeur nominale des titres, échange, regroupement ou division de titres.

**Transfert** désigne toute opération à titre gratuit ou onéreux ayant pour effet la mutation, le transfert, la vente ou la transmission de tout ou partie (notamment la jouissance, l'usufruit ou la nue-propriété) de la propriété de Titres ou de l'Actif, quel qu'en soit le mode juridique et notamment, les ventes de gré à gré, les ventes aux enchères, les apports de Titres ou de l'Actif (notamment les apports à une société en participation), les transmissions universelles de patrimoines, les fusions et scissions ou toute autre opération équivalente, les dons et les adjudications au profit de toute personne attributaire d'un gage, de tout ou partie des Titres ou de l'Actif ; le terme **Transférer** étant interprété en conséquence.

**Valeur d'Expertise de l'Actif** désigne, à une date donnée, la valeur de marché « hors frais et hors droits » de l'Actif, dans son état d'avancement à la date considérée et telle qu'arrêtée par expert conformément aux stipulations du pacte conclu par les associés en présence de la Société.