

SCI 5SD

*
* *

**Société civile immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 17 rue Dupin 75006 Paris
RCS Paris**

*
* *

STATUTS CONSTITUTIFS

*
* *

Les soussignées :

Société ARZ HOLDING, société à responsabilité limitée au capital de 150 000 €, dont le siège social est situé 56 rue de Suffren 75015 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 907 864 565, représentée par son gérant, Madame Aurélie REBAUDO-ZULBERTY, dûment habilité aux fins des présentes,

Et

Société Plélo Holding, société à responsabilité limitée au capital de 150 000 €, dont le siège social est situé 49 avenue de l'Oise 95620 Parmain, immatriculée au RCS de Pontoise sous le numéro 907 791 842, représentée par son gérant, Monsieur Stéphane CARPIER, dûment habilité aux fins des présentes,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'elles ont décidé d'instituer entre elles :

TITRE I **FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE**

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

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

- l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location (nue ou meublée) et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;
- l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ;
- toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de : **SSD**

Dans tous les actes, factures, annonces, publications, et autres documents de toute nature, émanant de la Société, la dénomination ou le sigle doivent toujours être précédés ou suivis des mots « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE » ou des initiales « S.C.I. » et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **17 rue Dupin 75006 Paris**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance et partout ailleurs par décision de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions requises et fixées à l'article 19.3 ci-après.

ARTICLE 5 – DUREE

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

TITRE II **APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

ARTICLE 6 – APPORTS

Les apports en numéraire faits par les associés lors de la constitution de la Société sont les suivants :

- Société ARZ HOLDING.....	500,00 euros
- Société Plélo Holding.....	500,00 euros
SOIT UNE SOMME TOTALE EN NUMERAIRE DE.....	1 000,00 euros

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de mille (1 000) euros.

Il est divisé en mille (1 000) parts d'un (1) euros chacune de valeur nominale, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1 000 et réparties de la manière suivante entre les associés :

- Société ARZ HOLDING	500 parts
Numérotées de 1 à 500	
- Société Plélo Holding	500 parts
Numérotées de 501 à 1 000	
SOIT UN TOTAL DE.....	1 000 parts

ARTICLE 8 – AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois sur la proposition de la gérance et après décision collective des associés, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts, soit par tout autre moyen, mais sans que les associés déjà existants soient tenus de participer aux augmentations de capital s'il s'agit de souscription en espèces.

Le capital peut aussi à toute époque être réduit par décision collective des associés pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non le même capital.

ARTICLE 9 – COMPTES COURANTS

Les membres de la Société pourront avec l'accord préalable de la gérance verser des sommes en compte courant pour la durée et au taux d'intérêt qui seront fixés en accord avec la gérance.

ARTICLE 10 – DROIT DES ASSOCIES

Les parts d'intérêt ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits des associés résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions régulièrement consenties dont un original, une copie ou un extrait sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 11 – CESSION DE PARTS

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié. La signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou gratuit, à des tiers non associés qu'avec l'accord de l'assemblée générale, étant précisé que les voix de l'associé cédant seront prises en compte lors de ladite assemblée.

Lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans le délai de huit jours à compter de cette notification, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession des parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ledit projet. La décision de la Société, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la gérance au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au présent alinéa, le consentement à la cession est réputé acquis.

Si la Société a refusé de consentir à la cession, le cédant peut, dans les huit jours de la notification de refus qui lui est faite, signifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qu'il renonce à son projet de cession.

A défaut de renonciation de sa part, les associés sont tenus, dans le délai de trois mois à compter du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix fixé à dire d'expert dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. A la demande du gérant, ce délai peut être prolongé une seule fois par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider, dans le même délai, de racheter les parts au prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus et de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts du cédant. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par le Président du Tribunal de Commerce, statuant par ordonnance de référé. Les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Si, à l'expiration du délai imparti, aucune des solutions prévues n'est intervenue, l'associé peut réaliser la cession initialement projetée, si toutefois il détient ses parts depuis au moins deux ans ou en a reçu la propriété par succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou donation de son conjoint, d'un ascendant ou descendant ; l'associé qui ne remplit aucune de ces conditions reste propriétaire de ses parts.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les trois-quarts des parts sociales. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La transmission des parts sociales par voie de succession ou de liquidation de communauté sera soumise à l'agrément des associés survivants.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit, qu'ils soient ou non soumis à agrément, doivent justifier de leur identité et de leur qualité héréditaire auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

Ils doivent également justifier de la désignation d'un mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

En cas de démembrement de parts sociales, la cession des parts sociales, de l'usufruit ou de la nue-propriété desdites parts ne peut intervenir qu'avec le consentement du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

ARTICLE 12 – DROIT ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité fixées ci-après.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les co-propriétaires 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 autres associés.

En cas de démembrement de parts sociales, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit desdites parts est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème prévu à l'article 669 du Code général des impôts.

ARTICLE 13 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Les associés sont tenus des dettes et engagements de la Société vis à vis des tiers conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil et, dans leurs rapports respectifs, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 14 – DECES - INCAPACITE

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs des associés gérant ou non et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et éventuellement le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité juridique, la déconfiture, la liquidation des biens, le redressement judiciaire, ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les associés à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation des biens, de redressement judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts d'intérêt qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions de l'article 11 des présents statuts.

Le montant du remboursement sera payable dans les six mois du rapport de l'expert chargé de le déterminer et productif d'intérêts au taux de cinq pour cent l'an, à compter du jour de l'évènement ayant donné lieu au droit de rachat.

Le conjoint ou les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité physique, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la liquidation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils devront, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels et aux décisions collectives des associés.

La même interdiction existera pour les héritiers et représentant du conjoint commun en biens ou sociétaire en biens, acquêts de l'un des associés venant à décéder au cours de la durée de la Société et pour les créanciers personnels des associés.

TITRE III **ADMINISTRATION**

ARTICLE 15 – NOMINATION DES GERANTS

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants nommés par l'assemblée générale ou par les associés statuant dans les conditions prévues à l'article 19 ci-après et pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

Leur rémunération reste fixée par l'assemblée générale ou par les associés.

Ils doivent consacrer à la Société tout le temps et tous les soins nécessaires.

Les fonctions de tout gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

En outre, tout gérant pris en dehors des associés sera toujours révocable ad nutum sans motif et sans indemnité.

Au cas où l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par le ou les gérants restés en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'assemblée générale ou par les associés du remplacement ou non du gérant dont les fonctions auraient cessé.

Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance par l'associé le plus diligent.

L'assemblée générale qui prononce la révocation du ou des gérants procède immédiatement à leur remplacement.

Les héritiers et ayants cause des gérants ne pourront en aucun cas faire apposer les scellés sur les papiers et registres de la Société, ni faire procéder à l'inventaire judiciaire des biens sociaux.

ARTICLE 16 – POUVOIRS DES GERANTS

Dans les rapports avec les tiers, chacun des cogérants représente la Société et, sous réserve des pouvoirs attribués par les présents statuts aux assemblées générales, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de son objet social.

La Société est engagée même par les actes des cogérants qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que seule la publication des statuts suffise à constituer une preuve.

Toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, les pouvoirs des cogérants sont limités par (i) la compétence dévolue spécifiquement à la collectivité des associés aux termes des présents statuts et (ii) les éventuelles limitations de pouvoirs décidées par les associés de la Société lors de leur nomination ou ultérieurement.

Les associés peuvent être consultés par les cogérants sur toute question.

A titre de mesure d'ordre interne à la Société, s'il existe plusieurs cogérants, les décisions suivantes sont prises d'un commun accord entre eux :

- toute acquisition d'actif immobilier,
- toute(s) acquisition(s) d'actif(s) mobilier(s) pour un montant unitaire ou cumulé au moins égal à cinq cents (500) euros HT,
- toute(s) dépense(s) pour un montant unitaire de cinq cents (500) euros HT ou pour un montant cumulé de mille (1 000) euros HT lorsqu'elles sont de même nature,
- tout contrat engageant la Société à l'égard d'un tiers pour un montant supérieur à cinq cents (500) euros HT,
- toute conclusion, modification ou cessation du contrat de travail de salariés,
- toute opération à caractère onéreux ou gratuit, quelle qu'en soit la nature, ayant pour effet de transférer la propriété, un droit de propriété démembré ou la simple jouissance d'actifs immobiliers détenus par la Société,
- toute opération à caractère onéreux ou gratuit, quelle qu'en soit la nature, ayant pour effet de transférer la propriété, un droit de propriété démembré ou la simple jouissance d'actifs détenus par la Société dont la valeur nette comptable ou la valeur vénale est supérieure à cinq cents (500) euros,
- toute décision tenant à la gestion d'un litige supérieur à cinq cents (500) euros impliquant la Société ou d'un litige qui serait susceptible d'avoir un impact significativement défavorable sur ladite Société,
- l'octroi de tout prêt, cautionnement, sûreté, aval ou garantie à quelque titre et en faveur de qui que ce soit,
- l'octroi de gages, avals, garanties, hypothèques, cautionnements ou nantissements et, plus largement, de toutes sûretés sur les actifs sociaux,
- tout emprunt souscrit par la Société,
- toute décision relative au versement, à l'augmentation, à la rémunération, au remboursement ou à la capitalisation d'un compte courant d'associé,
- toute décision d'ouverture d'une procédure collective ou de prévention des difficultés des entreprises.

Ces décisions stratégiques devront systématiquement être formalisées par un écrit de quelque nature que ce soit, y compris par échange de mails, de SMS ou de messages WHATSAPP, permettant d'établir le consentement de chacun des cogérants.

ARTICLE 17 – DELEGATION DE POUVOIRS

Le gérant unique, ou les gérants, peuvent conférer à un ou plusieurs tiers tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui leur sont attribués.

ARTICLE 18 – SIGNATURE

La signature sociale appartient au gérant unique ou aux gérants ; ils peuvent la déléguer, conformément aux dispositions de l'article 17 ci-dessus.

Les actes engageant la Société vis à vis des tiers, doivent porter la signature soit d'un gérant, soit de tout autre mandataire muni d'une délégation spéciale ; de plus, toutes les fois où le gérant doit obtenir l'autorisation préalable de la collectivité des associés, il sera tenu de produire les justifications de ces autorisations.

TITRE IV **DECISIONS COLLECTIVES**

ARTICLE 19 – ASSEMBLEES GENERALES

19.1. Convocation et tenue des assemblées générales

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale par la gérance dans les six premiers mois suivant la clôture du dernier exercice aux jour, heure et lieu indiqués dans la convocation.

Les assemblées générales peuvent être également convoquées par la gérance à toute époque lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui est adressée par un ou plusieurs associés représentant le quart au moins du capital social.

Les convocations pour l'assemblée sont faites par la gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance à chacun des associés au dernier domicile qu'ils ont fait connaître à la Société, et en indiquant sommairement l'ordre du jour, les modifications aux statuts s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être simplement faite verbalement et sans délai.

Tous les associés ont le droit d'assister à l'assemblée générale et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé en vertu d'un pouvoir spécial.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires d'une part d'intérêt sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun également associé.

Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente de parts d'intérêt sans limitation.

L'assemblée générale nomme son Président, éventuellement assisté d'un secrétaire.

Il est dressé une feuille de présence indiquant les nom, prénoms, qualité, domicile des associés présents ou représentés, ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux, cette feuille dûment émargée par les membres présents tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataire, est certifiée par le bureau de l'assemblée.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par la gérance qui porte sur ses propres propositions ou sur celles qui lui ont été communiquées par les associés représentant le quart du capital social, un mois au moins avant la réunion.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès verbaux signés par le Président et le secrétaire et transcrits sur un registre spécial.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par un gérant.

19.2. Compétence de l'assemblée générale

L'assemblée générale est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

L'assemblée générale nomme et remplace les Gérants. Elle renouvelle leurs mandats et fixe leur rémunération.

Elle approuve les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce.

Elle agréé toute mutation de parts sociales (dès lors qu'elles n'interviennent pas entre associés).

L'assemblée générale peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour.

19.3. Majorité et quorum

Les assemblées générales, pour pouvoir délibérer valablement, doivent être composées d'un nombre d'associés représentant au moins cinquante pour cent (50 %) du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix des membres présents ou représentés.

Par dérogation à ce qui précède, l'unanimité des voix des membres présents ou présentés est requise pour les décisions suivantes :

- la modification de la répartition des bénéfices entre nu-propiétaire et usufruitier de parts sociales en cas de démembrement,
- toutes décisions ayant pour conséquence une augmentation de l'engagement social d'un associé, notamment en cas de transformation de la société en société en nom collectif ou en commandite.

19.4. Démembrement de propriété et assemblées générales

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'usufruitier participera seul aux assemblées générales avec droit de vote, y compris celles se prononçant sur les agréments de cessionnaires.

Le nu-propiétaire sera également convoqué mais ne pourra que prendre part aux discussions, son avis étant consigné sur le procès-verbal de l'assemblée.

Dans tous les cas, les engagements du nu-propiétaire ne peuvent être augmentés sans son accord et le nu-propiétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 20 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE – DECISIONS UNANIMES

La tenue d'assemblée générale est facultative.

La gérance peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la gérance.

En outre, les associés pourront toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prescrites pour la réunion des assemblées ou pour les votes individuels par écrit.

TITRE V **CONVENTIONS REGLEMENTEES - DROIT DE COMMUNICATION - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

ARTICLE 21 – CONVENTIONS REGLEMENTEES

1 - Le Gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2 - Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec 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.

3 - La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 22 – CONTROLE INDIVIDUEL DES ASSOCIES

Dans les quinze jours qui précèdent l'assemblée générale annuelle, tout associé peut prendre au siège social communication du rapport de la gérance ainsi que de toutes pièces justificatives.

Lorsqu'un associé est convoqué à une assemblée générale, il peut se faire donner oralement toutes explications utiles par un gérant sur les questions figurant à l'ordre du jour de l'assemblée et prendre connaissance de tous documents concernant ces questions, au siège social sous réserve d'aviser la gérance de sa demande au moins trois jours à l'avance.

ARTICLE 23 – ANNEE SOCIALE

L'année sociale commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année. Sa durée est de 12 mois.

Par exception à ce qui précède, le premier exercice social sera clôturé le 31 décembre 2027.

La gérance établit chaque année au 31 décembre un rapport sur l'activité de la Société qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

ARTICLE 24 – INVENTAIRE

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la Société.

Un inventaire arrêté au trente et un décembre contenant l'indication de l'actif et du passif social est établi chaque année par les soins de la gérance ainsi qu'un compte de résultats. Ils sont soumis aux associés dans les six mois suivants.

ARTICLE 25 – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

25.1. Règles générales

Les produits nets de la Société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux, de toutes charges sociales, de tous amortissements et de toutes provisions jugées nécessaires ou utiles par la gérance, constituent les bénéfices nets.

Ces bénéfices, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau par l'assemblée générale, seront distribués entre les associés, gérants ou non, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Toutefois, l'assemblée générale peut, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie des bénéfices ou affecter tout ou partie de ces bénéfices à toutes réserves ordinaires ou spéciales dont elle décide la création et détermine l'emploi et la destination.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

25.2. Nue-propriété et usufruit de parts sociales

Les bénéfices courants de la Société reviennent à l'usufruitier.

Les bénéfices courants s'entendent de tous les bénéfices de la Société (et notamment de ceux provenant de son activité locative), hors bénéfices exceptionnels.

Les bénéfices exceptionnels s'entendent des plus-values réalisées sur tout élément d'actif de la société ou d'opérations assimilées (indemnisation après expropriation, indemnisation après sinistre...).

En cas de réalisation d'un résultat exceptionnel, les associés usufruitiers choisiront conjointement l'une ou l'autre des options suivantes :

1°/ répartir partiellement ou totalement le résultat exceptionnel entre les nu-propriétaires ;

2°/ le réinvestir totalement ou partiellement dans l'acquisition d'un ou plusieurs bien(s) immobilier(s) nouveau(x) ;

3°/ constituer un quasi-usufruit sur les fonds correspondants.

TITRE VI **DISSOLUTION – LIQUIDATION**

ARTICLE 26

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance devra provoquer une réunion de l'assemblée générale réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la gérance alors en fonction à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, faire mainlevée de toutes inscriptions saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre Société ou la cession à une Société ou à toute autre personne, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique, les associés fussent-ils mineurs ou incapables.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts d'intérêt, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus s'il en existe sera réparti entre tous les associés gérants ou non au prorata du nombre de parts appartenant à chacun.

ARTICLE 27

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune des parties de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VII **CONTESTATIONS**

ARTICLE 28

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société, ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans l'arrondissement du siège social, et toutes assignations ou significations sont régulièrement délivrées à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal Judiciaire du siège social.

TITRE VIII **DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

ARTICLE 29 – IMMATRICULATION

Après son immatriculation, la Société sera dotée de la personne morale et donc d'une existence juridique. Elle pourra ainsi agir en son nom propre.

ARTICLE 30 - NOMINATION DES PREMIERS COGERANTS

Les associés désignent comme premiers gérants de la Société pour une durée illimitée :

Société ARZ HOLDING, société à responsabilité limitée au capital de 150 000 €, dont le siège social est situé 56 rue de Suffren 75015 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 907 864 565,

Et

Société Plélo Holding, société à responsabilité limitée au capital de 150 000 €, dont le siège social est situé 49 avenue de l'Oise 95620 Parmain, immatriculée au RCS de Pontoise sous le numéro 907 791 842,

Chacun des cogérants déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Chacun des cogérants ne percevra aucune rémunération, sauf décision contraire de la collectivité des associés. Il aura toutefois droit au remboursement de ses frais de mission et de représentation sur présentation de justificatifs.

ARTICLE 31 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

31.1. Actes accomplis avant la signature des statuts

Les associés déclarent ne pas avoir accompli d'actes avant la signature des statuts, à l'exception des actes suivants :

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de BNP PARIBAS Agence Paris Bosquet- 37 avenue Bosquet 75007 PARIS
- Mandat donné au cabinet Patchwork Avocats et validation de ses honoraires au titre de la constitution et de l'immatriculation de la Société.

31.2. Actes accomplis après la signature des statuts

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

31.3. Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. À défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

ARTICLE 32 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les associés donnent mandat au gérant pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

ARTICLE 33 - REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés.

Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social.

Les associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

ARTICLE 34 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

Fait à Paris, le 14 septembre 2026,

Société ARZ HOLDING (*) Représentée par Mme Aurélie REBAUDO-ZULBERTY	Bon pour acceptation des fonctions de cogérant
	<i>Aurélie REBAUDO-ZULBERTY</i> ✓ Certifié par * youtrust
Société Plélo Holding (*) Représentée par M. Stéphane CARPIER	Bon pour acceptation des fonctions de cogérant
	<i>Stéphane CARPIER</i> ✓ Certifié par * youtrust

(*) Signature précédée de la mention « *Bon pour acceptation des fonctions de cogérant* »