RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

247 CHA

Société par Actions Simplifiée

En formation au capital de 200 €

Siège social : 31 rue Rigaud – 13007 Marseille

-=-

ACTE CONSTITUTIF

EN DATE DU 16 OCTOBRE 2026

[redacted]

DocuSigned by:
[redacted]
B332B745D896417...

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

LES SOUSSIGNES :

- La société **ADVA INVESTISSEMENTS**, société par actions simplifiée au capital de 200 Euros, dont le siège social est situé 31 rue Rigaud – 13007 MARSEILLE, immatriculée sous le numéro 539 390 757 RCS MARSEILLE, représentée par son Président, Monsieur Thomas GUYOT,

(Ci-après désigné l' « Associé A »)

Et,

- La société **LNB LES NOUVEAUX BATISSEURS**, société à responsabilité limitée au capital de 100 000 Euros, dont le siège social est situé 19 allée de Villemomble - 93340 LE RAINCY, immatriculée sous le numéro 409 416 674 RCS BOBIGNY, représentée par son gérant, Monsieur Simon PRUNIER,

(Ci-après désigné l' « Associé B »)

ONT EXPOSE, FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE :

Les soussignées ci-dessus ont décidé de constituer une société par actions simplifiée dénommée « 247 CHA » qui sera régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Le siège de la société doit être établi : 31 rue Rigaud – 13007 MARSEILLE.

Le capital de la société a été fixé à DEUX CENTS EUROS (200 €).

Il doit être divisé en DEUX CENTS ACTIONS (200 A) d'UN EURO (1 €) chacune, à souscrire et à libérer en numéraire pour leur valeur nominale.

VERSEMENT DES FONDS :

Une somme en numéraire de DEUX CENTS EUROS (200 €), représentant la totalité de la valeur nominale des DEUX CENTS (200 A) actions souscrites, a été déposée par les associés fondateurs, pour le compte de la Société en formation, auprès de Maître Quentin FOUREZ, notaire titulaire d'un office notarial situé 1 place Maréchal Gallieni, 27500 PONT-AUDEMER, ainsi qu'il résulte du certificat du dépositaire des fonds en date du 13 octobre 2026, constatant les versements de 100 euros par ADVA INVESTISSEMENTS et de 100 euros par LNB LES NOUVEAUX BATISSEURS.

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

CES FAITS EXPOSÉS, LES SOUSSIGNÉES ONT ÉTABLI LES STATUTS SUIVANTS :

STATUTS

ARTICLE 1. FORME

Il est constitué, sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée, une société régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment les dispositions des articles L. 227-1 à L. 227-20 du Code de commerce ainsi que par les présents statuts (ci-après la *« Société »*).

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Dans le cas où la Société ne comporte qu'un seul associé, celui-ci est dénommé associé unique.

Le terme collectivité des associés désignant indifféremment l'associé unique ou les associés.

La Société ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission de ses actions aux négociations sur un marché réglementé, sous réserve des offres autorisées par l'article L. 227-2 du Code de commerce.

Elle peut émettre toutes valeurs mobilières définies à l'article L 211-2 du Code monétaire et financier, donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet, au moyen soit de ses fonds propres, soit d'apports en compte courant, soit de deniers d'emprunt :

i) l'acquisition d'un bien immobilier situé 247 rue de Charenton à Paris (75012), ainsi que de tous immeubles susceptibles de constituer des accessoires ou annexes auxdits terrains,

ii) l'acquisition de tous droits personnels ou réels susceptibles d'en améliorer la consistance ou d'en constituer l'accessoire,

iii) l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation de travaux dans ledit bien immobilier,

iv) La rénovation, la reconfiguration, la surélévation et la construction de surfaces de logements notamment au moyen de contrats de promotion immobilière et/ou de marchés de travaux,

v) la vente en totalité ou par fractions par tous moyens, des constructions à réaliser ;

vi) la réalisation de tous travaux, travaux de réfection, d'agencement, d'aménagement d'embellissement le cas échéant, concourant à la production d'un immeuble neuf, nécessaire au parfait achèvement de l'opération de construction vente envisagée,

vii) accessoirement, la location sous toutes ses formes, l'administration, la gestion et l'entretien des lots en stock en l'attente de leur vente ou tout autre immeuble et/ou droits immobiliers que la société viendrait à acquérir. Elle peut également avoir une activité de location des immeubles ou fractions d'immeubles en immobilisation dès lors que celle-ci reste accessoire à la vente.

viii) et d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles de favoriser le développement et l'extension des affaires sociales de la Société.

La Société peut agir, tant en France qu'à l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule soit en participation, association, groupement d'intérêt économique ou société, avec toutes autres sociétés ou personnes et réaliser, sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, les opérations rentrant dans son objet.

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

ARTICLE 3. DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **247 CHA**

Tous les actes et documents, émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est situé 31 rue Rigaud, 13007 MARSEILLE.

Sous réserve de ratification de cette décision par les associés, le siège social peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Président, qui dans ce cas est autorisé à modifier les statuts. Il peut être transféré partout ailleurs en France en vertu d'une décision des associés.

ARTICLE 5. DURÉE

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

ARTICLE 6. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice débute à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se clôture au 31 décembre 2027.

ARTICLE 7. APPORTS

Il a été apporté à la constitution de la Société, la somme en numéraire de deux cents (200) euros. Ladite somme correspondant à la souscription et à la libération intégrale de deux cents (200) actions de 1 euro chacune.

ARTICLE 8. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de deux cents (200 €) euros, divisé en deux cents (200) actions d'un (1 €) euro chacune de même catégorie. À la constitution, le capital est réparti entre les deux associés fondateurs à parts égales, à hauteur de 50 % chacun, soit 100 actions chacun. La répartition nominative résulte de la liste des souscripteurs, établie séparément des présents statuts. La détention des actions est retracée dans les comptes individuels d'actionnaires et le registre des mouvements de titres. Les droits financiers s'exercent sous réserve de l'article 21.

ARTICLE 9. LIBÉRATION DES ACTIONS

Les actions souscrites en numéraire doivent être obligatoirement libérées de la moitié au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription à la constitution, du quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription en cas d'augmentation du capital et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus est effectuée en une ou plusieurs fois, sur décision du Président, dans un délai maximum de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en cas de constitution, ou du jour où cette opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

ARTICLE 10. TITRES - ATTESTATION D'INSCRIPTION

Les actions ont la forme nominative.

Les attestations d'inscription en compte des actions sont valablement signées par le Président ou toute autre personne ayant reçu délégation du Président à cet effet.

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

ARTICLE 11. MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1 - Le capital ne peut être augmenté ou réduit que par une décision collective des associés statuant sur le rapport du Président.

Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission.

Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

2 - Les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation ou la réduction du capital.

3 - En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, les associés ont, sauf stipulations contraires éventuelles des présents statuts concernant les actions de préférence sans droit de vote, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis. Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 12. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social à une vocation proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Elle donne droit à une part proportionnelle dans les bénéfices sociaux, sous réserve de la répartition dérogatoire prévue à l'article 21 et des droits qui y sont expressément attachés à la qualité d'ADVA.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports, sans préjudice des engagements personnels de financement ou de garantie qu'ils ont expressément souscrits.

La propriété d'une action emporte, de plein droit, adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, notamment en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution, en conséquence d'augmentation ou de réduction du capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis pour l'attribution d'un nombre entier d'actions nouvelles ou pour l'exercice des droits dont il s'agit, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement, et éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

ARTICLE 13. TRANSMISSION DES ACTIONS

13.1 - Modalités de transmission des actions

La transmission des actions est réalisée par inscription au compte du cessionnaire, sur justification d'un ordre de mouvement signé par le cédant ou son mandataire, à la date convenue entre les

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

parties et notifiée à la Société. Elle est retracée dans le « registre des mouvements de titres », tenu conformément à la réglementation.

La Société est tenue de procéder à l'inscription après vérification des pièces requises et du respect des restrictions statutaires, dès réception de l'ordre de mouvement. Une simple allégation de violation d'une stipulation extrastatutaire ne permet pas de suspendre indéfiniment l'inscription, sans préjudice des recours intéressés.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société, est signé par le cédant ou son mandataire.

13.2 – Agrément et transferts

Tout transfert d'actions, à titre onéreux ou gratuit, y compris par apport, fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou adjudication, est soumis à l'agrément préalable des associés statuant dans les conditions de l'article 18.6, sauf les transferts entre l'Associé A et l'Associé B, ceux d'un associé fondateur à un Affilié et réciproquement, et ceux expressément approuvés à l'unanimité des associés. Le cédant participe au vote.

Est « Affiliée » toute personne qui contrôle une autre personne, est contrôlée par elle ou est sous contrôle commun avec elle, le contrôle s'entendant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce. La dispense d'agrément suppose que l'Affilié s'engage préalablement par écrit à retransférer les actions à l'associé fondateur concerné avant de perdre cette qualité et, en cas de perte imprévue, sans délai après celle-ci, sous réserve des contraintes légales. L'associé fondateur s'engage à les reprendre aux conditions de prix convenues dans cet engagement écrit.

La demande d'agrément doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par lettre remise en main propre, adressée au Président de la Société et indiquant le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de la cession, les noms, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son identification complète (dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux). Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

Le Président dispose d'un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande d'agrément pour faire connaître au cédant la décision de la collectivité des associés. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, la cession doit être réalisée aux conditions notifiées dans les quatre-vingt-dix (90) jours de cet agrément ; à défaut une nouvelle demande est nécessaire. Ce délai n'abrège pas les délais de sortie conjointe ou forcée ; toutes les procédures applicables doivent être achevées avant le transfert.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue dans un délai de deux mois à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les actions de l'associé cédant par un ou plusieurs tiers agréés selon la procédure ci-dessus prévue.

Si le rachat des actions n'est pas réalisé du fait de la Société dans ce délai de deux mois, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

En cas d'acquisition des actions par la Société, celle-ci est tenue dans un délai de six (6) mois à compter de l'acquisition de les céder ou de les annuler.

Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la Société est déterminé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord, le prix sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

En cas de cession totale de ses actions, le cédant fait céder concomitamment l'intégralité de sa créance de compte courant, en principal et intérêts courus, sauf remboursement effectif par la Société dans le respect de ses conventions de financement. En cas de cession partielle, la fraction

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

de créance concernée est déterminée dans l'acte de cession. Sauf accord exprès sur une autre valeur, le prix de cession de la créance correspond à son principal et aux intérêts acquis, sans double compte avec les prix des actions.

13.3 - Inaliénabilité et articulation avec le pacte

Jusqu'au 1er septembre 2027 inclus, les actions sont inaliénables, sauf les transferts libres définis à l'article 13.2 ou l'accord écrit unanime des associés. Les transferts demeurent soumis aux engagements pris envers les prêteurs et aux droits contractuels de sortie conjointe ou forcée applicables. Le bénéficiaire d'un transfert à un tiers ou à un Affilié doit avoir adhéré, avant sa réalisation, au pacte d'associés qui lui a été communiqué ; cette adhésion n'accorde pas, à elle seule, un droit dérogatoire aux bénéfices.

ARTICLE 14. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

14.1 - La Société est dirigée et administrée par un Président, personne morale ou personne physique. Le Président est nommé, pour la durée prévue à l'article 14.4, par décision des associés. Le mandat du Président est renouvelable par décision expresse des associés prise à plus de la moitié de l'ensemble des droits de vote, quel que soit le mode de consultation.

Les fonctions du Président prennent fin à l'arrivée du terme de son mandat, par sa démission, par sa révocation ou de plein droit, dans les conditions de l'article 14.4. Il est renouvelable dans les conditions stipulées à l'article 14.4.

Le Président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des attributions exercées par les associés. Toute limitation de pouvoirs du Président résultant des présentes ou de décisions des associés est sans effet à l'égard des tiers. Dans l'ordre interne, il respecte également l'article 14.3.

Les dirigeants de la personne morale exerçant les fonctions de Président sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets déterminés. En outre, lorsque le Président de la Société est une personne morale, son représentant légal peut déléguer ses pouvoirs de représentation de la Société à tout salarié de ladite personne morale.

Pour l'application des règles des sociétés anonymes demeurant applicables à la Société, les attributions du conseil d'administration ou de son président sont exercées par le Président sous réserve des compétences légales de la collectivité des associés.

14.2 - Tous les actes et engagements concernant la Société, de quelque nature qu'ils soient, sont valablement signés par le Président, ainsi que par toute personne ayant reçu de celui-ci une délégation de pouvoir, chacun agissant dans la limite de ses pouvoirs.

14.3 Autorisations préalables et comité de pilotage

Le Président et ses délégataires respectent, dans l'ordre interne, les autorisations préalables du comité de pilotage organisé par le pacte d'associés auquel la Société a adhéré ou dont elle a repris les engagements. Ce comité est un organe contractuel de contrôle, sans pouvoir de représentation de la Société. Son autorisation ne tient jamais lieu de décision collective lorsqu'une telle décision est requise par la loi ou les présents statuts. La cessation ou la modification du comité ne peut transférer au Président les compétences réservées aux associés.

14.4 Durée du mandat, révocation et cessation des fonctions

Le mandat du Président est fixé à quatre (4) ans à compter de sa nomination et, pour le premier Président, à compter de l'immatriculation de la Société. Son renouvellement, pour une même durée à compter de l'échéance du mandat en cours, fait l'objet d'une décision expresse des associés, dans les conditions de majorité de l'article 14.1, au plus tard trois (3) mois avant son échéance. À

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

défaut de renouvellement exprès, le mandat prend fin à son terme. Tout associé peut provoquer cette consultation, sans condition minimale de détention, selon les modalités prévues aux articles 18.2 à 18.5.

Afin de préserver la continuité de la conduite de l'Opération jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice au cours duquel intervient la Vente Complète, au sens de l'article 21, les associés s'engagent, dans le respect de l'intérêt social et sous réserve de l'accord du Président, à voter le renouvellement de son mandat, sauf décision unanime contraire ou manquement grave défini à l'alinéa suivant. Cet engagement s'entend sans préjudice des autres cas de cessation des fonctions prévus au présent article.

Le Président peut être révoqué à tout moment par décision unanime des associés. Toutefois, en cas de manquement grave à ses obligations dans l'exercice de son mandat compromettant l'intérêt social, sa révocation peut être décidée à plus de la moitié de l'ensemble des droits de vote, quel que soit le mode de consultation. Une divergence d'appréciation sur la conduite de l'Opération ne caractérise pas, à elle seule, un tel manquement. Tout associé peut également demander en justice la révocation du Président pour un tel manquement.

Toute décision de révocation ou de non-renouvellement fondée sur un manquement grave est motivée et précédée de la communication au Président, au moins quinze (15) jours calendaires avant la décision, des griefs et pièces sur lesquels elle repose, afin de lui permettre de présenter ses observations. Le Président associé prend part au vote.

Ses fonctions prennent fin de plein droit, sans qu'une décision collective soit nécessaire : (i) en cas de dissolution, de liquidation amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire du dirigeant personne morale ; (ii) en cas d'interdiction, de déchéance ou d'incompatibilité frappant le dirigeant ; (iii) pour un dirigeant personne physique, en cas de décès ou d'incapacité ; (iv) lorsque l'associé qui exerce ces fonctions, ou dont le dirigeant est le représentant légal, cesse d'être associé de la Société.

En cas de cessation des fonctions du Président pour quelque cause que ce soit, tout associé provoque sans délai une décision collective en vue de son remplacement, dans les conditions de l'article 18.2.

ARTICLE 15. REPRÉSENTATION SOCIALE

Lorsqu'un comité social et économique est constitué et dispose des attributions correspondantes, les membres de sa délégation du personnel exercent auprès du Président les droits prévus par les articles L. 2312-72 à L.2312-76 du Code du travail.

ARTICLE 16. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés lorsque la loi l'exige, notamment au regard des seuils, de l'appartenance à un groupe ou d'une demande des associés dans les conditions légales. Les associés peuvent également décider une nomination volontaire. Un suppléant est désigné dans les cas prévus par la loi.

ARTICLE 17. CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SES DIRIGEANTS

Les conventions, relevant de l'article L. 227-10 du Cod de commerce, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, un associé disposant de plus de 10% des droits de vote ou la société contrôlant une société associée au sens de l'article L.233-3, font l'objet du rapport et de la décision prévus par ce texte. Le rapport est établi par le Président. Les opérations courantes conclues à des conditions normales relèvent de l'article L. 227-11.

Les associés statuent chaque année sur ce rapport lors de la décision collective annuelle statuant sur les comptes sociaux de l'exercice écoulé et cette délibération est mentionnée dans le registre des décisions.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, le Président et les autres dirigeants d'en supporter les

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

conséquences dommageables pour la Société. Les conventions interdites demeurent soumises à l'article L. 227-12.

ARTICLE 18. DÉCISIONS COLLECTIVES

18.1 - Consultation des associés

Les associés sont appelés à prendre une décision collective au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social à l'effet d'approuver les comptes de l'exercice social écoulé.

Les autres décisions collectives sont prises à toute époque de l'année.

Sont obligatoirement soumises à la décision des associés :

- l'approbation des comptes annuels et l'affectation du résultat,
- la nomination, le renouvellement, la révocation et la rémunération du Président,
- la nomination des commissaires aux comptes,
- l'approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou associés,
- les augmentations, amortissements et réductions du capital, fusions, scissions, transformations, prorogations, dissolutions, décisions relatives à la liquidation et, plus généralement, toutes modifications statutaires ainsi que les décisions réservées aux associés par la loi ou les présents statuts

18.2 - Mode de consultation

Les décisions collectives des associés peuvent être provoquées par le Président, par un ou plusieurs associés détenant ensemble au moins 1/4 des actions assorties du droit de vote, ou par le commissaire aux comptes.

Les décisions collectives sont prises en assemblées générales, par consultations écrites ou résultent du consentement unanime des associés exprimé dans un acte sous seing privé.

18.3 - Assemblées générales

Les décisions peuvent être prises par l'un des modes prévus à l'article 18.2, y compris pour l'approbation des comptes, sous réserve du respect des droits d'information des associés.

L'assemblée générale est convoquée par l'une des personnes habilitées à l'article 18.2, par lettre ou courrier électronique permettant de justifier de sa réception, adressé à chaque associé au moins huit (8) jours avant la réunion et indiquant le jour, l'heure, le lieu ou les modalités de participation à distance et l'ordre du jour. Les documents utiles sont communiqués avec la convocation. Une réunion sans délai peut se tenir si tous les associés y consentent expressément et disposent des informations nécessaires.

18.4 - Consultations écrites

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions, les rapports et les informations nécessaires sont adressés à chaque associé, ainsi qu'au commissaire aux comptes par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours, suivant la réception de cette lettre recommandée pour adresser un vote exprès sur chaque résolution, également par pli recommandé avec accusé de réception. L'absence de réponse vaut abstention et ne peut être assimilée à un vote favorable. Le vote est transmis par un moyen permettant d'en identifier l'auteur et d'en justifier la réception.

18.5 - Procès-verbaux

Les décisions des associés prises en assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux qui indiquent le mode de consultation, le lieu et la date de la réunion, l'identité des associés

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

présents et de leurs mandataires, les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats, le texte des résolutions soumises au vote et le résultat de chaque vote. Les procès-verbaux sont signés par chacun des associés présents, ou, le cas échéant, par son représentant ou mandataire.

Les consultations écrites sont constatées dans un procès-verbal établi et signé par le Président ; ce procès-verbal mentionne l'utilisation de cette procédure et contient en annexe les réponses des associés.

18.6 - Décisions des associés

Sauf majorité renforcée ou unanimité prévue par la loi ou les présents statuts, les décisions en assemblée sont adoptées à plus de la moitié des voix des associés présents ou représentés ; en consultation écrite, elles sont adoptées à plus de la moitié de l'ensemble des droits de vote. Aucune décision ne peut être adoptée sans obtenir au moins la majorité des voix exprimées. L'adoption et la modification des clauses visées aux articles L. 227-13 et L. 227-17 du Code de commerce requièrent l'unanimité. Par stipulation expresse des présents statuts, cette unanimité est également requise pour adopter ou modifier les clauses d'agrément, d'exclusion ou les droits financiers dérogatoires de l'article 21, sans préjudice des autres cas légaux d'unanimité.

Chaque action donne droit à une (1) voix. Le quorum d'une assemblée est atteint lorsque les associés présents ou représentés disposent de plus de la moitié de l'ensemble des droits de vote. Une abstention ou un vote blanc n'est pas un vote favorable. Les décisions unanimes peuvent résulter d'un acte signé par tous les associés. Toute augmentation des engagements d'un associé exige son consentement.

L'adoption ou la modification de stipulations relatives à la nomination, à la durée du mandat, au renouvellement ou à la cessation des fonctions du Président, ainsi que l'institution d'un Directeur Général ou d'un Directeur Général Délégué, requiert l'unanimité des associés. Cette exigence s'applique également à la modification du présent alinéa et de l'alinéa suivant.

Les décisions sociales prises en violation des articles 14.1 ou 14.4 ou de l'alinéa précédent peuvent être annulées conformément à l'article L. 227-20-1 du Code de commerce, dans les conditions prévues aux articles 1844-10-1 à 1844-17 du Code civil.

ARTICLE 19. INFORMATION DES ASSOCIÉS

Le Président transmet aux associés, pour chaque semestre civil, un rapport sur l'activité de la Société, sans préjudice des informations trimestrielles communiquées au comité de pilotage et de toute information urgente nécessitée par l'intérêt de la Société.

Le rapport portant sur le premier semestre (1er janvier – 30 juin) est remis au plus tard le 30 septembre de la même année. Le rapport portant sur le second semestre (1er juillet – 31 décembre) est remis au plus tard le 31 mars de l'année suivante. Ces échéances ne dispensent pas de tenir le comité de pilotage au moins une fois par trimestre.

Les rapports semestriels comprennent un état d'avancement de l'activité de la Société et notamment :

- le suivi de l'acquisition, des autorisations administratives, des travaux, du calendrier et du Business Plan de l'Opération ;

- les évolutions contractuelles envisagées avec les associés, leurs Affiliés, ATHMOS et et/ou les autres co-contractants ;

- les délégations de pouvoir consenties par le Président de la Société au cours de la période considérée ;

- un état des pénalités éventuellement appliquées à la Société et leur répercussion ;

- un état de la commercialisation/lot par lot, des prix, des promesses, des actes de vente et des encaissements ;

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

- un état des sinistres éventuellement intervenus dans l'exécution de l'activité de la Société et l'état d'avancement de la prise en charge de la Société par les assurances concernées ;

- toutes les informations devant être transmises à des personnes publiques dans le cadre des contrats passés avec la Société, et sur demande des associés, toutes les informations devant être transmises aux prêteurs dans le cadre des contrats de financement ;

- la situation de trésorerie, les financements, les comptes courants et les écarts au budget ;

- et plus généralement, tout sujet d'importance relatif aux activités de la Société et en particulier, les principaux faits marquants impactant ou susceptible d'avoir un impact sur la Société ainsi que sur les principales données financières, fiscales, juridiques et/ou comptables y afférents.

Étant précisé que seront annexés :

1. Au rapport portant sur le second semestre :

- une situation comptable provisoire au 31 décembre, les comptes annuels et, s'il doit être établi, le rapport de gestion étant communiqués en vue de leur approbation dans les conditions de l'article 20 ;

- le budget actualisé et la situation des engagements financiers

2. Au rapport portant sur le premier semestre :

- une situation comptable intermédiaire au 30 juin et un état actualisé des financements et de la commercialisation.

Les pièces utiles sont communiquées au moins cinq (5) jours avant l'examen du rapport correspondant, sous réserve d'un accord unanime pour un délai plus court.

ARTICLE 20. COMPTES – AFFECTATION ET REPARTITION DU BENEFICE

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux dispositions du Code de commerce. A la clôture de chaque exercice, le Président établit le bilan, le compte de résultat et l'annexe conformément aux dispositions du Code de commerce.

Chaque associé a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de prendre une décision éclairée, dans les conditions des présents statuts et des dispositions légales applicables aux sociétés par actions simplifiées.

Il est fait sur le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, un prélèvement d'un vingtième au moins affecté à la formation d'un fonds de réserve dit "réserve légale". Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social ; il doit reprendre son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de cette proportion.

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

Sur le bénéfice distribuable, les associés, par décision collective, ont la faculté de prélever les sommes qu'ils jugent à propos de fixer pour les affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou pour les reporter à nouveau, le tout dans la proportion qu'ils déterminent. Le solde, s'il en existe un, est réparti au prorata des actions, sous réserve de l'article 21.

En outre, les associés, par décision collective, peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

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

Les associés, statuant sur les comptes de l'exercice, ont la faculté d'accorder à chaque associé pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE 21. RÉPARTITION INÉGALE DU RÉSULTAT

La Société réalise l'acquisition, la rénovation, la reconfiguration en logements la surélévation et la revente, en totalité ou lot par lot, de l'immeuble sis 247 rue de Charenton à Paris (75012) (le « Bien »), et l' « Opération »). La « Vente Complète » désigne la vente de tous les lots composant le Bien et l'encaissement de l'intégralité de leurs prix ; une vente partielle ne vaut pas Vente Complète.

La répartition dérogatoire prévue ci-après bénéficie exclusivement à l'Associé A, sous réserve qu'elle ait encore la qualité d'associée au jour de la décision de distribution. ATHMOS, qui n'est pas associée à la constitution, n'en est pas bénéficiaire. Ce droit ne se transmet pas automatiquement avec les actions ; son maintien ou son transfert en cas de cession devra être expressément organisé par les associés dans les statuts et, le cas échéant, dans le pacte. Ce droit est indépendant de l'exercice des fonctions de Président.

21.1. Définition du TRI avant impôts

Le TRI avant impôt sur les sociétés est le taux annuel, ou annualisé, qui annule la valeur actuelle nette des flux de trésorerie de l'Opération. Il est calculé sur les décaissements et encaissements effectivement rattachables à l'Opération, depuis les premières dépenses, y compris celles antérieures à l'acquisition reprises par la Société, jusqu'à la Vente Complète et à la détermination des coûts restant à supporter.

Le calcul tient compte de tous les coûts directs de l'Opération, à l'exclusion des intérêts des comptes courants d'associés (payés ou capitalisés) et l'impôt sur les sociétés. Les apports en capital, les avances en compte courant, leur remboursement et les distributions ne sont pas des recettes ou des dépenses opérationnelles. Le traitement des financements externes, leurs intérêts et de la TVA est arrêtée dans une convention de calcul approuvée à l'unanimité des associés, qui doit distinguer ces postes et exclure tout double compte.

Le TRI est définitivement arrêté lors de l'approbation des comptes de l'exercice au cours duquel la Vente Complète est intervenue, après comptabilisation ou provisionnement justifié des coûts restant à supporter.

Chaque flux est réputé intervenir au dernier jour du trimestre civil auquel il appartient. Si ces flux ne permettent pas de déterminer un TRI unique, le calcul est soumis à l'expert prévu ci-après, sans présumer que le seuil de déclenchement est atteint.

21.2. Conditions de déclenchement de la répartition inégalitaire du résultat

- Si le TRI avant impôts est inférieur à 10 %, aucune attribution dérogatoire n'est due à ADVA. Les sommes légalement distribuables sont réparties au prorata des participations au capital, après traitement des comptes courants selon les règles ci-après sous réserve des sommes nécessaires aux engagements restant à la charge de la Société.

- Si le TRI avant impôts sur les sociétés est supérieur ou égal à 10 %, la répartition dérogatoire est appliquée dans l'ordre ci-dessous. Ce seuil de déclenchement avant impôt ne constitue ni une garantie de rendement après impôt ni une obligation de distribuer des sommes qui ne seraient pas légalement distribuables.

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

21.3. Règles de répartition des flux de trésorerie

La trésorerie disponible est distincte du résultat comptable. Elle correspond aux liquidités réellement disponibles après paiement ou couverture des créanciers externes, impôts, coûts de clôture de l'Opération et engagements résiduels, et après respect des conventions de financement. Le résultat net comptable après impôt sur les sociétés, augmenté des intérêts des comptes courants comptabilisés en charges de l'Opération, constitue uniquement la référence de calcul du plafond prévu ci-après ; il ne constitue pas, à lui seul, une trésorerie distribuable.

a) Remboursement du montant initial investi en compte courant et rendement prioritaire :

- En premier lieu, les comptes courants sont remboursés en principal et leurs intérêts courus restant dus, capitalisés ou non, sont réglés suivant leurs conventions, sous réserve de la trésorerie disponible et des engagements bancaires. Le principal d'un compte courant est une dette de la Société : son remboursement n'est ni une charge du résultat ni une distribution de bénéfice et ne peut être déduit une seconde fois des sommes revenant à l'associé.

- En deuxième lieu, dans la limite des sommes légalement distribuables et de la trésorerie disponible après traitement des comptes courants, les associés reçoivent une attribution prioritaire de dividendes correspondant à leurs apports en capital non encore récupérés économiquement et à un rendement annuel de 10 % sur les fonds effectivement investis en capital et en comptes courants, apprécié trimestriellement pendant leur durée effective d'investissement. L'attribution d'une somme équivalente à l'apport en capital est un dividende ; elle n'emporte aucune réduction ni aucun remboursement juridique du capital social. Les versements antérieurs sont imputés une seule fois sur les droits correspondants.

La convention de calcul doit préciser, avant toute attribution dérogatoire, la méthode de conversion trimestrielle du rendement annuel, sa capitalisation éventuelle, l'incidence des apports et remboursements successifs, l'imputation ou non des intérêts de comptes courants sur ce rendement, le traitement d'une distribution réputée effectuée et la règle applicable si les sommes disponibles ne couvrent pas intégralement le rang prioritaire. Ces paramètres et leur exemple chiffré sont approuvés à l'unanimité des associés ; ils ne peuvent être fixés unilatéralement par le Président ou par un fichier de calcul non accepté.

b) Répartition des flux excédentaires

Les sommes légalement distribuables et disponibles qui subsistent après satisfaction du rang prioritaire constituent les « Flux Excédentaires ». Tant que ce rang n'est pas intégralement satisfait, aucune attribution dérogatoire ne peut être effectuée.

- ADVA reçoit, sous forme de dividendes, 50% des Flux Excédentaires, dans la limite de 20% du résultat net comptable, total de l'Opération après impôt sur les sociétés et avant intérêts des comptes courants d'associés, tel que défini ci-dessus. Ce plafond s'apprécie cumulativement sur l'Opération ; les attributions dérogatoires antérieures s'y imputent. Aucun montant négatif ne peut être dû au titre de cette attribution.

- Le solde est répartissable au prorata des participations au capital. Les associés décident sa distribution dans les limites légales et financières précitées, en conservant les sommes nécessaires aux dettes, frais, garanties, litiges et autres engagements résiduels de la Société. Toute réserve devenue sans objet est réexaminée en vue de sa distribution.

21.4. Modalités de versement

Les distributions décidées par les associés sont payées dans les trente (30) jours de la décision qui les autorise, dans le respect du délai légal de mise en paiement. L'approbation des comptes, la constatation des sommes distribuables et la décision de distribution sont distinctes de leur simple arrêté par le Président. Des acomptes sur dividendes ne peuvent être versés que dans les conditions légales, notamment sur la base d'un bilan certifié par un commissaire aux comptes lorsqu'il est requis. Le remboursement des comptes courants demeure soumis aux conditions énoncées ci-dessus.

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

21.5. Expertise technique et règlement des différends

En cas de désaccord technique sur le TRI ou les calculs de répartition, les associés désignent conjointement un expert-comptable indépendant. À défaut d'accord dans les quinze (15) jours de la notification du différend, la partie la plus diligente peut demander à la juridiction compétente d'en désigner un. L'expert conduit contradictoirement sa mission en appliquant les conventions de calcul déjà approuvées ; il ne peut arrêter un choix économique laissé ouvert ni modifier les droits des associés. Il intervient comme technicien, sans mission d'arbitre. Les frais sont avancés par moitié par ADVA et LNB, sauf accord différent, leur charge définitive étant fixée par accord ou décision judiciaire. Les questions de droit relèvent de la juridiction compétente.

ARTICLE 22. DISSOLUTION ANTICIPÉE

La Société est dissoute à la date d'expiration de sa durée. Un an au moins avant cette date, le Président convoque les associés en assemblée pour décider ou non de la prorogation de la Société. Dans tous les cas, la décision de l'assemblée sera rendue publique.

A défaut de convocation par le Président, tout associé peut solliciter la mise en œuvre des mécanismes légaux de prorogation ou de convocation, notamment la désignation d'un mandataire de justice, dans les conditions de l'article 1844-6 du Code civil.

La dissolution anticipée volontaire est décidée par les associés. Sous réserve des causes légales ou judiciaires de dissolution et d'une modification régulière des présents statuts et du pacte, elle ne peut intervenir avant la plus tardive des échéances suivantes : expiration des garanties légales et contractuelles effectivement dues par la Société au titre de l'Opération, notamment de la garantie décennale courant à compter de la réception des travaux concernés, et achèvement des procédures contentieuses ou amiables relatives à ces garanties. La Vente Complète ou une distribution ne vaut pas dissolution.

ARTICLE 23. EFFETS DE LA DISSOLUTION

La dissolution entraîne la liquidation, sauf dans les cas où la loi prévoit une transmission du patrimoine sans liquidation.

Les associés, par décision collective, règlent le mode de liquidation, nomment le ou les liquidateurs et fixent leurs pouvoirs. La nomination du ou des liquidateurs met fin à celle du Président et, sauf décision contraire, à celles des Commissaires aux comptes.

Les associés peuvent toujours révoquer et remplacer les liquidateurs et étendre ou restreindre les pouvoirs.

Le ou les liquidateurs peuvent procéder, en cours de liquidation, à la distribution d'acomptes et, en fin de liquidation, à la répartition du solde disponible sans être tenus à aucune formalité de publicité ou de dépôts des fonds.

Les liquidateurs peuvent procéder à des répartitions en cours et, en fin de liquidation, dans le respect des droits des créanciers, des formalités légales et des engagements résiduels. Le remboursement du capital et le boni sont distingués. La répartition définitive tient compte, une seule fois, des droits financiers prévus à l'article 21 et des sommes déjà attribuées à ce titre, sans double avantage lié à la récupération économique des apports en capital.

Les associés sont consultés aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige (sans toutefois qu'il soit nécessaire de respecter les prescriptions des articles L. 237-23 et suivants du Code de commerce) et, en tout état de cause, en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs de liquidation, sur le quitus de la gestion des liquidateurs et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

ARTICLE 24. CONTESTATIONS

Sous réserve des règles impératives de compétence et des procédures d'expertise spécialement prévues, les différends relatifs aux présents statuts, au pacte d'associés ou aux affaires sociales relèvent de la juridiction matériellement compétente du ressort du siège social. La présente clause

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

ne déroge à la compétence territoriale de droit commun que dans les conditions de l'article 48 du Code de procédure civile.

ARTICLE 25. DISPOSITIONS ET DECLARATIONS DIVERSES

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts pour une durée de quatre (4) ans à compter de l'immatriculation de la Société, conformément à l'article 14.4, est ADVA INVESTISSEMENTS, représentée par son Président, Monsieur Thomas GUYOT.

Le Président exercera ses fonctions à titre bénévole.

ADVA INVESTISSEMENTS, représentée par Monsieur Thomas GUYOT, accepte les fonctions de Président. Son représentant déclare qu'aucune interdiction, déchéance ou incompatibilité fait obstacle à l'exercice de ces fonctions.

La désignation du premier Président aux termes du présent acte ne constitue pas une stipulation statutaire : son renouvellement, son remplacement ou sa révocation, dans les conditions des articles 14.1, 14.4 et 18.6, n'emportent pas modification des statuts.

ARTICLE 26. PREMIER EXERCICE SOCIAL

Le premier exercice social courra depuis l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2027.

ARTICLE 27. REPRISE DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les actes accomplis pour le compte de la Société en formation qui ne sont pas repris à l'immatriculation dans les conditions légales pourront faire l'objet, après celle-ci, d'une décision expresse de reprise par les associés, identifiant chacun des engagements concernés. Cette règle s'applique notamment aux frais antérieurs visés au pacte. La signature des présents statuts n'emporte pas, à elle seule, reprise de ces actes et dépenses.

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 28. MANDAT DE PRENDRE DES ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

Il est donné mandat à ADVA INVESTISSEMENTS, Président, d'accomplir au nom et pour le compte de la Société en formation les seuls actes ci-dessous, dans les limites et selon les modalités qui y sont précisées :

- payer les frais de constitution de la société,

- ouvrir le compte bancaire de la Société et y déposer le capital, sans emprunt, sûreté ni engagement bancaire supplémentaire non expressément autorisé ;

- domicilier la société au [redacted]

- aucune acquisition définitive, aucun marché de travaux, emprunt ou autre engagement non précisément défini au présent mandat ne peut être conclu sans autorisation spéciale des associés fondateurs ;

- engager et régler les dépenses dans la limite globale de 3 000 Euros,

– se substituer dans les droits et obligations de la société ADVA INVESTISSEMENTS, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé [redacted] immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 539 390 757, résultant de la promesse de vente sous conditions suspensives en date du 20 avril 2026, conclue avec la venderesse désignée dans ladite promesse et portant sur l'acquisition d'un bien immobilier situé [redacted] ;

Docusign Envelope ID: E77EB643-44F5-80A3-8309-532A1D254750

- accomplir les formalités et signer les pièces strictement nécessaires aux actes expressément autorisés ci-dessus, sans extension de leur objet, de leur montant ou des engagements ainsi définis ;

L'immatriculation emporte reprise des engagements entrant dans le champ d'un mandat suffisamment déterminé et régulièrement exécuté. Tout autre engagement nécessite une reprise régulière selon les dispositions applicables ; une autorisation générale d'effectuer toutes opérations ne suffit pas

ARTICLE 29. FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes pour effectuer l'ensemble des formalités légales relatives à la constitution de la Société et notamment :

- Signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;

- Effectuer les déclarations et formalités par l'intermédiaire du guichet unique électronique des formalités d'entreprise ;

- Effectuer toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;

- A cet effet, signer tous actes et pièces, acquitter tous droits et frais, et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire afin de donner à la Société présentement constituée son existence légale en accomplissant toutes autres formalités prescrites par la loi.

FAIT LE 16 octobre 2026

En autant d'exemplaires que nécessaire ou par signature électronique conforme aux dispositions applicables.

Pour la société ADVA INVESTISSEMENTS, ès qualité,

Et pour acceptation des fonctions de Président

Monsieur Thomas GUYOT

DocuSigned by:
[redacted]
B332B745D896417...

Pour la société LNB LES NOUVEAUX BATISSEURS, ès qualité,

Monsieur Simon Prunier

Signé par :
[redacted]
0ED1E5D874BC4C6...