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

SCA 36 rue de l'Arbalète

Société civile immobilière d'attribution au capital de 10 000 €

7 rue de Penthièvre – 75008 Paris

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

- **Monsieur Guillaume LANGE,**
né le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted]

- **SAS GLOBALSTONE**
Société par actions simplifiée, au capital de 797 400 euros
Ayant son siège social au 7 rue de Penthièvre, 75008 Paris
Immatriculée 522 513 332 RCS Paris
Représentée par son Président, durement habilité aux fins des présentes ;

- **Monsieur Julien THINAT,**
né le [redacted] à [redacted] et Madame Mireille THINAT, nom de naissance FERRIER, née le [redacted] à [redacted] demeurant ensemble à Hong-Kong au [redacted]
[redacted] en juin 2010 en France sans contrat de mariage
De Nationalité [redacted] et américaine pour Monsieur et Madame

- **SAS VSM LES BAUX,**
Société par actions simplifiée, au capital de 1 000 euros
Ayant son siège social au 36 bis Avenue du 11 novembre 1918, 92190 Meudon
Immatriculée 912 842 911 RCS Nanterrre
Représentée par son Président, durement habilité aux fins des présentes ;

- **SAS GLOBALHOST FRANCE**
Société par actions simplifiée, au capital de 7 000 euros
Ayant son siège social au 7 rue de Penthièvre, 75008 Paris
Immatriculée 949 752 554 RCS Paris
Représentée par son Président, durement habilité aux fins des présentes ;

Les associés, après avoir déclaré qu'ils ne tombaient pas sous le coup des articles L. 241-3 et L. 241-4 du Code de la construction et de l'habitation, ont établi ainsi qu'il suit, les statuts d'une société civile immobilière d'attribution qu'ils conviennent par les présentes de constituer.

TITRE PREMIER : CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE I - FORME

Il est formé, par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile particulière qui sera régie par les articles L. 212-1 à L. 212-9 et R. 212-1 à R. 212-11 du Code de la construction et de l'habitation, les articles 1832 et suivants du Code civil, le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les présents statuts et leurs modificatifs.

Cette société se prévaudra des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées in fine aux associés en pleine-propriété des biens immobiliers désignés ci-après, ainsi que tous biens ou droits susceptibles d'en constituer des accessoires :

Désignation :

Une parcelle située 36 rue de l'arbalète à Paris 75005 sur laquelle est construite un immeuble unique comprenant un rez-de-chaussée élevé de sept étages sur un niveau de sous-sol. Il est à usage d'habitation, de commerce, de réserve et de cave ;

figurant au cadastre sous les références suivantes : Section AX n° 5

- La construction, l'aménagement de plusieurs logements distincts et la réalisation de travaux en commun sur l'immeuble précité, en vue de sa division par fraction destinées à être attribuées ine fine aux associés en pleine propriété ;

Ledit immeuble comprenant notamment :

- aux rez-de-chaussée et sous-sol, un LOCAL COMMERCIAL et sa RESERVE ;
- au premier étage, un APPARTEMENT de type 3 pièces ;
- au deuxième étage, un APPARTEMENT de type 3 pièces ;
- au troisième étage, , un APPARTEMENT de type 3 pièces ;
- au quatrième étage, un APPARTEMENT de type 3 pièces ;

- au cinquième étage, un APPARTEMENT de type 3 pièces ;
- aux sixième, septième étages et toiture-terrasse, un APPARTEMENT de type 3 pièces en duplex,
- au sous-sol, une CAVE, portant la référence 01 ;
- au sous-sol, une CAVE, portant la référence 02 ;
- au sous-sol, une CAVE, portant la référence 03 ;
- au sous-sol, une CAVE, portant la référence 04 ;
- au sous-sol, une CAVE, portant la référence 05 ;
- au sous-sol, une CAVE, portant la référence 06 ;

    - Soit au total Soit au total 13 lots à usage d'habitation, de local commercial et de cave, plus amplement désignés dans le projet d'état descriptif de division établi par la société TARTACEDE-BOLLAERT, géomètres experts, qui demeurera ci-annexé.

- La gestion et l'entretien du bien immobilier (terrain et immeuble) ainsi divisé,

- L'obtention de toutes ouvertures de crédit et prêts ainsi que la faculté de se porter caution hypothécaire pour garantir les emprunts contractés par les associés, en application de l'article L212-7 du Code de la construction et de l'habitation, pour leur permettre, exclusivement, de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social,

- Et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions des articles L. 212-1 et R. 212-1 du Code de la construction et de l'habitation, ni plus large que les activités visées à l'article 1655ter du Code général des impôts.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination suivante :

« Société civile d'attribution Arbalète » par abréviation « SCA 36 rue de l'Arbalète ».

Tous les actes, documents ou correspondances émanant de la société et destinés aux tiers doivent contenir l'indication de la dénomination sociale, survie de la mention « Société civile d'attribution », de l'indication du capital social, ainsi que du siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés et du numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé au [redacted] lieu où la société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévue par les présents statuts.

Ce point de départ de ce délai est la date de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

TITRE II APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTÉRÊTS

ARTICLE 6 - APPORTS

Les associés font à la société des apports suivants en numéraire, savoir ;

- Par Monsieur Guillaume Lange, la somme de DEUX MILLLE HUIT CENT EUROS (2 800 €) ;
- Par la SAS Globalstone, la somme de TROIS MILLE NEUF CENT EUROS (3 900 €) ;
- Par la SAS VSM Les Baux, la somme de MILLE QUATRE CENT EUROS (1 400 €)
- Par Monsieur Julien THINAT Madame Mireille THINAT, la somme de MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS (1 430 €) ;
- Par la SAS GlobalHost France, la somme de QUATRE CENT SOIXANTE DIX EUROS (470 €) ;
- Total des apports formant le capital social : DIX MILLE EUROS (10 000 €).

En vertu de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les souscripteurs non professionnels de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeuble d'habitation disposent d'un délai de 10 jours pour se rétracter selon les modalités fixées audit article.

Le délai de réflexion court à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé ni aucune somme versée avant l'expiration de ce délai de 10 jours. La faculté de rétractation devra être exercée par le bénéficiaire dans les mêmes formes que la notification de l'acte et à l'intérieur du délai précité

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que le projet du présent acte a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des associés susnommé reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de dix (10) jours.

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation et que les dispositions des présents statuts sont conformes au projet qui lui a été notifié.

La copie de la notification ainsi que l'avis de réception sont annexées ci-après.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 10 000 € montant des apports ci-dessus effectués.

Il est divisé en 10 000 parts sociales de UN euros (1 €) chacune, numérotées de 1 à 10 000 et attribuées aux associés proportionnellement au montant de leurs apports respectifs, savoir :

- 1° A **M. Guillaume Lange**, à concurrence de 2 800 parts numérotées de 1 à 2 800 ;

- 2° A **la SAS GlobalStone,** à concurrence de 3 900 parts numérotées :

    - de 2 801 à 4 040 ;
    - de 4 041 à 5 340 ;
    - de 5 341 à 6 700 ;

- 3° A **la SAS VSM Les Baux,** à concurrence de 1 400 parts, numérotées de de 6701 à 8 100 ;

- 4° A M**. et Mme. Thinat**, à concurrence de 1 430 parts, numérotées de 8 101 à 9 530 ;

- 5° A la **SAS GLOBLALHOST France**, à concurrence de 470 pars, numérotées de 9 530 à 10 000.

Total égal au nombre de parts : 10 000 parts représentant le capital social.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale, mais seulement par l'élévation du taux nominal de chacune des parts existantes.
Il ne peut être créé de parts nouvelles qu'en cas d'addition de constructions, avec parties privatives nouvelles. L'assemblée générale fixe les conditions de cette augmentation de capital et s'il y a lieu, celle de l'émission de nouvelles parts.

Il est précisé que l'addition de constructions nouvelles n'entre pas dans l'objet de la société à ce jour. Qu'ainsi, si dans l'avenir des constructions nouvelles venaient à être édifiées, il conviendrait de modifier préalablement l'article 2 des présents statuts.

Le capital social peut être réduit dans les mêmes conditions en cas de réduction des constructions avec suppression de parties privatives.

ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES

1° - Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts, des actes modificatifs de ces derniers et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, est délivré à chacun des associés, à ses frais.

2° - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société.
Les copropriétaires indivis d'une même part 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.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés ; à défaut de notification par acte extra-judiciaire à la société de la désignation de ce représentant, l'usufruitier est réputé jouer seul ce rôle vis-à-vis de la société ; toutefois, en cas de vote sur une modification à apporter aux statuts, le concours du nu-propriétaire est indispensable.

3° - Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions des associés prises régulièrement.

ARTICLE 10 - LIBERATION DU CAPITAL

Chaque associé doit verser à la société les sommes dont il fait apport et effectuer ainsi la libération des parts à lui attribuées dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par la gérance sous pli recommandé avec accusé de réception.

Les parts doivent être libérées en numéraire.

Elles peuvent également être libérées par compensation avec toutes sommes qui peuvent être dues aux associés par la société.
Il en est de même en cas d'augmentation du capital, soit par élévation de la valeur nominale des parts, soit par création de parts nouvelles.

ARTICLE 11 - CONSTITUTION DES GROUPES DE PARTS

Conformément aux dispositions de l'article L 212-2 du Code de la construction et de l'habitation, les statuts doivent diviser les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré. Les groupes de parts et leur répartition peuvent être modifiés ultérieurement par l'assemblée générale extraordinaire des associés au cas de suppression ou d'addition ou de subdivision de lots.

Constitution des groupes de parts – Affectation aux lots

Les parts sont réparties en SEPT (7) groupes indivisibles numérotés de UN (1) à SEPT (7).

A chacun de ces groupes est affecté le lot portant le même numéro de l'état descriptif de division de l'immeuble que la société a pour objet d'acquérir. Le tableau ci-après dressé en fin des présentes, titre septième, établit la composition des groupes de parts et l'affectation à chacun d'eux des lots de l'état descriptif de division évoqué ci-après

GROUPES - NUMEROTATION DES PARTS

Numéro des groupes de parts	*Numérotation des parts*	*Etage*	*Nature / lot*	*Tantièmes*	*Titulaires des parts*
1	**470 parts,** Numérotées de 9 530 à 10 000, ayant vocation à attribuer en jouissance la propriété du lot suivant :	*Rdc/sous-sol*	*Local commercial et réserve*	*47*	*Globalhost France*
2	**1 240 parts,** Numérotées de 2 801 à 4 040, ayant vocation à attribuer en jouissance la propriété du lot suivant :	*1*	*Appartement (LA1) et cave (01)*	*124*	*Globalstone*
3	**1 300 parts,** Numérotées de de 4 041 à 5 340,	*2*	*Appartement (LA2) et cave (02)*	*130*	*Globalstone*

	ayant vocation à attribuer en jouissance la propriété du lot suivant :				
4	**1 360 parts,** Numérotées de de 5 341 à 6 700, ayant vocation à attribuer en jouissance la propriété du lot suivant :	*3*	***Appartement (LA3) et cave (03)***	*136*	***Globalstone***
5	**1 400 parts,** Numérotées de De 6 701 à 8 100, ayant vocation à attribuer en jouissance la propriété du lot suivant :	*4*	***Appartement (LA4) et cave (04)***	*140*	**VSM Les Baux**
6	**1 430 parts,** Numérotées de 8 101 à 9 530, ayant vocation à attribuer en jouissance la propriété du lot suivant :	*5*	***Appartement (LA5) et cave (05)***	*143*	***Julien Thinat***
7	**2 800 parts,** Numérotées de de 1 à 2 800, ayant vocation à attribuer en jouissance la propriété du lot suivant :	*6/7*	***Appartement duplex (LA6) et cave (06)***	*280*	***Guillaume Lange***

Le nombre des parts composant chaque groupe est fixé proportionnellement à la valeur des lots auquel ces derniers donnent vocation par rapport à la valeur de l'ensemble des lots appréciée au jour de l'établissement des groupes de parts, en fonction de leur consistance, leur superficie, leur situation et leurs possibilités d'utilisation ; ces critères doivent être respectés lors de la création de groupes de parts ou de changement dans leur composition.

Les groupes de parts sont, en principe, indivisibles. Leur composition ne saurait être remaniée qu'à la suite d'une modification des plans d'aménagement de l'immeuble, de la division d'un lot ou du rattachement à un local d'une partie d'un local contigu.

En cas d'addition de constructions avec parties privatives nouvelles, les parts créées, conformément à l'article 8 ci-dessus, seront constituées en groupes de parts nouveaux, auxquels seront affectés les lots supplémentaires créés.

Toute réduction de constructions avec suppression de parties privatives entraînera, en même temps que la réduction du capital prévue à l'article 8 ci-dessus, l'annulation des groupes de parts auxquels étaient affectés les lots supprimés.

Toute modification de l'état descriptif de division, de la composition des groupes de parts et de leur affectation aux lots doit être adoptée par l'assemblée générale extraordinaire des associés et recueillir l'accord de tous les associés concernés par la modification.

Toutefois, il peut être procédé, avec le seul accord des associés concernés et de la gérance, à la modification des groupes de parts et de l'état descriptif de division entraînée, savoir :
1 ° Par la division d'un lot ; dans ce cas, les parts d'intérêt constituant le groupe correspondant sont réparties en autant de groupes qu'il y a de nouveaux lots créés ;
2° Par l'adjonction à un local d'une partie retranchée à un local contigu ; dans ce cas, les parts prélevées sur un groupe sont obligatoirement ajoutées à l'autre, de telle manière qu'il n'en résulte aucune modification dans la composition des groupes de parts appartenant aux autres associés ; ce changement entraîne la constitution de deux nouveaux groupes ; de plus, il nécessite une cession de parts, lorsque les groupes concernés n'appartiennent pas au même associé.

ARTICLE 12 - DROIT DES GROUPES DE PARTS

La propriété d'un groupe de parts sociales confère à son propriétaire :

- Le droit de se faire attribuer la pleine propriété des fractions d'immeubles divises et indivises composant le lot affecté à ce groupe ; cette attribution pourra avoir lieu lors de la dissolution de la société ou en cas de retrait anticipé, comme il est dit ci-après ;
- Jusqu'à cette attribution, le droit à la jouissance desdites fractions d'immeubles ; cette jouissance s'exercera conformément aux règles posées par le règlement prévu à l'article 16.

Indépendamment des droits leur appartenant au titre des attributions, les droits des associés dans la société sont à proportion de leurs parts dans le capital social.

ARTICLE 13 - CESSION DES PARTS

I. - Les parts sont librement cessibles entre associés et entre conjoints, ascendants et descendants. Elles sont librement transmissibles par voie de succession ou de donation en cas de liquidation de communauté ou de séparation de biens entre époux.

Les cessions de parts autres que celles ci-dessus visées sont soumises à l'agrément de la gérance, dans les conditions du Code civil, du décret du 3 juillet 1978 et des présents statuts. Le projet de cession est notifié, avec la demande d'agrément, à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de celle-ci la gérance statue sur la demande d'agrément. A défaut de réponse dans le délai d'un mois de la notification faite au gérant et si aucune offre d'achat n'a été faite au cédant, l'agrément de la cession est réputé acquis.

L'agrément des cessions est subordonné au versement par le cédant des sommes qu'il pourrait devoir à la société à quelque titre que ce soit.
L'agrément peut également être donné par la gérance lors de son intervention à l'acte de cession de parts, notarié ou sous seing privé.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession, à titre gratuit ou onéreux, même à celle qui aurait lieu par adjudication publique en vertu d'une décision judiciaire ou autrement et notamment à celle faite dans les conditions prévues à l'article 19 ci- après.

II - Sous réserve, s'il y a lieu, de l'agrément visé au I du présent article, la cession de parts sera réalisée par acte sous seing privé ou par acte notarié.

La cession sera opposable à la société soit par son acceptation par la gérance dans l'acte de cession de parts, soit par sa signification faite à la société par acte d'huissier, par application de l'article 1690 du Code civil.

La cession ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 52 du décret du 3 juillet 1978, dont le cédant ou le cessionnaire devra faire son affaire personnelle.

III. - Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant dans l'acte de cession ou ses annexes.

Le cédant n'est dégagé de ses obligations à l'égard de la société que dans la mesure où celle- ci y a expressément consenti.

ARTICLE 14 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1 ° Dans leurs rapports respectifs, les associés seront tenus des dettes et engagements sociaux, chacun dans la proportion du nombre de parts sociales qu'il possède.

2° Vis-à-vis des créanciers de la société, les associés seront tenus des dettes et engagements sociaux, à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

3° Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

ARTICLE 15 - DECES - INCAPACITE DES ASSOCIES

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un ou de plusieurs des associés ; elle continue entre le ou les associés survivants et les héritiers ou représentants du ou des associés prédécédés.

Lesdits héritiers, ayants droit ou représentants, doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, faute de quoi et jusqu'à production des pièces justificatives, la gérance peut, si bon lui semble, suspendre l'exercice des droits attachés aux parts que de l'associé décédé.

De même, l'incapacité civile, la déconfiture, le redressement ou la liquidation judiciaire, ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs des associés ne mettent pas fin à la société.

En aucun cas, les héritiers, représentants, créanciers, ayants cause ou ayants droit d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, documents ou valeurs de la société, en demander la licitation ou le partage, autre que le partage partiel en cas de retrait, dans les conditions prévues aux présents statuts, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés ou de la gérance.

TITRE III – DIVISION DE L'IMMEUBLE SOCIAL : FINANCEMENT

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division et le règlement de jouissance (futur règlement de copropriété applicable après la réalisation des attributions en propriété) de l'immeuble situé [redacted] cadastré Section AX n° 5, sera reçu par Me Galliez, notaire à Paris (75001) au [redacted]

ARTICLE 17 - APPELS DE FONDS

Tout associé est tenu de contribuer, en proportion de ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par l'acquisition de l'immeuble social.

Les appels de fonds seront adressés à chaque associé par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les dépenses nécessitées par l'usage, l'administration et la gestion de l'immeuble pourront également faire l'objet d'appels de fonds dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où une répartition lésionnaire des parts au sein des groupes de parts ouvrirait le recours des associés, les uns à l'égard des autres, dans les conditions de l'article L. 212-5 du Code de la construction et de l'habitation, les associés concernés n'en seraient pas moins tenus aux appels de fonds à l'égard de la Société à proportion de leurs droits dans le capital social.

Conformément aux dispositions de l'article L 212-7 du Code de la construction et de l'habitation, la Société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds.

Dans cette hypothèse, l'engagement de la Société est strictement limité aux parties divises et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

ARTICLE 18 - DEFAILLANCE D'UN ASSOCIE

Si un associé ne contribue pas, proportionnellement à ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par l'acquisition ou la construction ou l'aménagement de l'immeuble social, il ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction ; de plus, un mois après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans effet, la mise en vente publique de ses parts d'intérêt doit être autorisée par l'assemblée générale.

Celle-ci, convoquée par la gérance, ou, en cas d'inaction de celle-ci, par tout associé, décide la mise en vente et fixe la mise à prix ; elle statue, sur première convocation à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés ; pour le calcul de ces majorités, il n'est pas tenu compte des parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée.

Si l'associé défaillant est titulaire de plusieurs groupes de parts d'intérêt, chacun d'eux peut être mis en vente séparément.

Cette mise en vente est notifiée à tous les associés, y compris l'associé défaillant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social.

La notification et l'insertion légales doivent indiquer les conditions de vente publique : montant de la mise à prix, nom et adresse de la personne chargée de rédiger le cahier des charges et de procéder à la vente, lieu, jour et heure de la vente, formalité requise pour enchérir.

La vente peut avoir lieu dix jours après l'envoi de cette lettre recommandée. Il y est procédé en une seule fois, pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, et faute d'acquéreur au prix fixé par l'assemblée générale, la mise à prix peut être baissée indéfiniment.

Par le fait de l'adjudication, l'associé défaillant se trouve dépossédé de ses parts d'intérêt et si besoin est, son expulsion peut être décidée par simple ordonnance de référé.

Le produit de l'adjudication est affecté par privilège au paiement des sommes dont est redevable, à l'égard de la société, l'associé défaillant, qui reste tenu des appels de fonds mis en recouvrement, antérieurement à la vente. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des parts.

Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la société au lieu et place de l'associé défaillant et au prorata de leurs droits sociaux,

ARTICLE 19 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

Il n'est opposable à la société qu'après signification ou acceptation dans un acte authentique. Il donne lieu, pour son opposabilité aux tiers et la détermination du rang de la sûreté, aux formalités de publicité prévues aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé doit solliciter de la gérance son consentement à un nantissement projeté.
A cet effet, il notifie à la société, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet de nantissement comportant l'identité du créancier.

La gérance fait connaître son consentement ou son refus dans le délai de quinze jours à compter de la notification précitée. A défaut de réponse dans le délai d'un mois de la notification faite au gérant, le consentement au projet de nantissement sera réputé acquis.

Le consentement de la société, qu'il soit exprès ou tacite, emporte agrément de l'adjudicataire en cas de réalisation forcée des parts dans les conditions de l'article 1867 du Code civil et sous réserve des droits de substitution donnés par ce texte aux associés.

Le défaut de consentement, que celui-ci ait été refusé ou qu'il n'ait pas été sollicité, ne fait pas obstacle au nantissement. Toutefois, dans ce cas, la réalisation forcée des parts ne peut intervenir que dans les conditions prévues à l'article 1868 du Code civil.

TITRE IV – JOUISSANCE, GESTION ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ARTICLE

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

Aucune entrée en jouissance des lots par les associés ne pourra avoir lieu avant l'adoption de l'état descriptif de division conformément à l'article L.212-2 dernier alinéa du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 21 - RAPPORTS ENTRE LES ASSOCIES

Avant l'attribution en propriété prévue à l'article 12, la jouissance des lots s'exercera conformément aux règles prévues par le règlement de copropriété visé à l'article 16 des présentes.

En cas de conflit entre ce règlement et les présents statuts, ces derniers prévaudront en ce qui concerne le fonctionnement de la société.

En ce qui concerne l'immeuble et la jouissance de celui-ci, il conviendra de se reporter au règlement de copropriété.

ARTICLE 22 - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, dans les conditions fixées par le règlement. Les dispositions de l'article 18 ci-dessus sont applicables à l'associé qui ne s'acquitte pas des charges lui incombant.

La participation des associés aux charges est susceptible toutefois de subir des modifications dans le cas prévu par l'article L. 212-6 du Code de la construction et de l'habitation.

TITRE V - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 23 - DESIGNATION ET POUVOIRS DU OU DES GERANTS

I. — La société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les associés, nommés par l'assemblée générale ordinaire.

23.1 Est désigné, en qualité du premier gérant de la société, pour une durée indéterminée :

Monsieur Guillaume Lange,
né le [redacted] à [redacted]
demeurant [redacted]

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, la décision de nomination indique le nom de ses représentants légaux ou statutaires. Leur changement emporte rectification de la décision de nomination et doit être publié comme la décision elle-même. Les représentants légaux ou statutaires peuvent se faire représenter auprès de la société par toute personne spécialement habilitée à cet effet.

II. - 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, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent.

L'opposition formée par un gérant 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.

D'une façon générale, le ou les gérants représentent la société vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ainsi qu'en justice, dans toutes les circonstances, en tant que personne morale et dans les limites de son objet

III. - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir les actes rentrant dans l'objet social que demande l'intérêt social, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Le gérant a spécialement pouvoirs pour :

- faire toutes études concernant la réalisation de l'objet social, faire dresser tous plans et devis de restauration à l'assemblée générale ;
- déposer toutes demandes de permis de construire et autres autorisations administratives ;
- acquérir l'immeuble selon les prévisions de l'objet social ; passer tous actes à cet effet et notamment signer tous avenants ;
- contracter tous engagements financiers permettant l'acquisition de l'immeuble et la réalisation des travaux y afférent, y compris hypothécaires ainsi que toute opération de nantissement de parts.
- procéder aux appels de fonds mentionnés à l'article 17 ci-dessus et en déterminer les modalités ; engager toute procédure en vue de leur recouvrement ; provoquer la mise en vente publique des droits sociaux de l'associé défaillant et en poursuivre l'exécution ;
- statuer sur l'agrément des nouveaux associés ainsi qu'il est dit à l'article 13 ci-dessus ;
- statuer sur toutes propositions à soumettre à l'assemblée générale des associés ; arrêter l'ordre du jour ; faire les convocations ;
- délivrer toutes copies ou extraits, destinés à faire foi en justice, des statuts, de leur modification, de toutes assemblées, et d'une façon générale de tous documents sociaux ;

Toutefois, les conditions d'obtention de toute ouverture de crédit ou de tout prêt sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée générale ; la constitution de toute hypothèque sur l'immeuble social est subordonnée à un pouvoir spécial donné au gérant par l'assemblée générale ordinaire.

Une fois achevées les opérations de construction, les pouvoirs du gérant ne pourront, dans la mesure où ils sont susceptibles d'engager financièrement la société, être exercés que dans la limite du budget annuel voté par l'assemblée (lequel sera de plein droit reconduit jusqu'au vote d'un nouveau budget) ou avec l'autorisation de ladite assemblée.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire lorsqu'il s'agit de défendre à une action en justice ou lorsqu'il s'agit d'intenter une action pour le recouvrement des appels de fonds ou sommes dues à la société, même par voie d'exécution forcée, ou lorsqu'il s'agit d'une demande qui relève des pouvoirs du juge des référés. En outre, le ou les gérants ont qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires, sauf à en référer s'il y a lieu à la plus prochaine assemblée.

En cas d'urgence, le gérant pourra prendre toutes mesures exceptionnelles, juridiques ou matérielles, qui s'avéreraient nécessaires.
S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément les pouvoirs ci-dessus, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

ARTICLE 24 - EXERCICE DES FONCTIONS DU GERANT

Le ou les gérants devront consacrer à l'exercice de leurs mandats tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il leur soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires, et de s'y intéresser.

Le ou les gérants peuvent, sous leur responsabilité personnelle et dans les limites de leurs pouvoirs propres, déléguer à telle personne de leur choix le pouvoir d'accomplir au nom de la société une ou plusieurs opérations déterminées.

Le ou les gérants pourront se démettre de leurs fonctions, sous réserve de respecter un préavis de deux mois adressé à chacun des associés, par lettre recommandée simple.

Il peut également être mis fin avant son terme au mandat du gérant par une décision de l'assemblée générale ; la révocation du gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait de la société ; mais le gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

Le ou les gérants pourront recevoir une rémunération fixe ou variable, dont le montant et les conditions seront arrêtés par l'assemblée générale des associés, dans le respect, s'il y a lieu, de la réglementation applicable, et qui sera portée au compte des frais généraux.

Le ou les gérants ne contractent en cette qualité et à raison de leur gestion aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat.

ARTICLE 25 - DECES INCAPACITE OU DEMISSION D'UN GERANT

En cas de décès, d'incapacité légale ou de démission du gérant ou de l'un d'eux, s'ils sont plusieurs, les associés seront d'urgence convoqués en assemblée ou consultés par correspondance à la diligence des gérants demeurés en fonction, ou, à défaut, d'un des associés, à l'effet, de pourvoir à son remplacement.

TITRE VI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 26 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Ces décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus à la gérance sont prises par les associés en assemblées. Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Une assemblée générale des associés est convoquée tous les ans par la gérance.

ARTICLE 27 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

I. — Sous réserve des dispositions du II du présent article, l'assemblée générale ordinaire délibère valablement sur première convocation si les associés présents ou représentés détiennent la moitié des parts sociales et sur deuxième convocation quelque soit le nombre des associés présents ou représentés mais seulement sur les questions à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, chacun d'eux ayant droit à autant de voix qu'il possède ou représente de parts. En cas de partage, la voix du gérant s'il est associé, ou s'il ne l'est pas, celle de l'associé présent détenant par lui-même ou par représentation le plus grand nombre de parts, sera prépondérante.

L'assemblée ordinaire, qui statue annuellement sur les comptes de l'exercice écoulé et approuve le budget prévisionnel annuel, entend le rapport de la gérance ; elle discute, approuve ou rectifie ces comptes et ce budget.

Elle prend toutes décisions concernant la construction, l'administration, la gestion et l'entretien des biens sociaux.

Elle confère toutes autorisations et tous pouvoirs complémentaires à la gérance au cas où, dans les rapports internes, les pouvoirs que celle-ci tient des présents statuts seraient insuffisants.

D'une façon générale et sous réserve des dispositions particulières des présents statuts, l'assemblée ordinaire délibère sur toutes les questions qui relèvent directement ou indirectement de l'objet de la société, de son fonctionnement et de la satisfaction des intérêts de ses membres, sur lesquelles elle est consultée ;

II. — Par exception aux dispositions du I du présent article, doivent être adoptées à la majorité des voix de tous les associés composant la société, qu'ils soient ou non présents ou représentés à l'assemblée :

a) les résolutions ayant pour objet la nomination ou la révocation du ou des gérants (s'il y a lieu : et des membres du conseil de surveillance).

b) les résolutions ayant pour objet la réalisation d'améliorations, telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun.
— Par ailleurs, les décisions relatives à la mise en vente forcée des droits sociaux de l'associé défaillant doivent être prises dans les conditions de majorité mentionnées à l'article 18 ci-dessus.

ARTICLE 28 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises valablement à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux présents statuts toutes modifications. Elle peut décider notamment :

- L'augmentation ou la réduction du capital social;
- La prorogation de la société;
- Sa dissolution.

TITRE VI - REGISTRE DES ASSOCIÉS. INVENTAIRE

ARTICLE 29 REGISTRE DES ASSOCIES

Il est tenu au siège de la société ou, s'il y a lieu, au domicile élu du liquidateur, un registre sur lequel sont portés, en regard de l'indication de chacun des groupes de parts et des locaux auxquels ils donnent vocation, les nom, prénoms, domiciles réels ou élus des associés qui en sont propriétaires ; il est constamment tenu à jour au moyen des indications contenues dans les notifications faites à la société à l'occasion des changements de domicile des associés et des cessions de parts sociales.
Ce registre est tenu à la disposition de chaque associé qui en fait la demande. Cette obligation subsiste jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans à compter du retrait de l'associé ou de la dissolution de la société.

ARTICLE 30 – RESULTATS SOCIAUX

Il est tenu une comptabilité régulière et sincère des opérations de la société et établi à la fin de chaque exercice social, par les soins de la gérance, des comptes annuels retraçant la situation de l'actif et du passif de la société, résumée dans un bilan, le tout dans le respect des conditions légales et réglementaires et des usages en vigueur.

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

TITRE VII - PARTAGE PARTIEL, DISSOLUTION, LIQUIDATION, CONTESTATIONS

ARTICLE 31 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Une fois les opérations d'acquisition et de construction de l'immeuble entièrement achevées, chaque associé peut se retirer de la société en se faisant attribuer en pleine propriété, les fractions

divises et indivises d'immeuble constituant le ou les lots affectés aux groupes de parts lui appartenant.

Le retrait d'un associé ne peut avoir lieu avant qu'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ait constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et ait décidé des comptes définitifs de l'opération de restauration ; à défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble de procéder à ces constatations et décisions.

Le retrait anticipé d'un associé ne peut être réalisé que s'il a satisfait aux appels de fonds, au paiement de toutes les charges de jouissance et d'une manière générale, à toutes ses obligations envers la société.
La demande de retrait est faite par lettre recommandée adressée à la gérance.

Le retrait est constaté par acte authentique suivant acte reçu par Me Galliez, notaire à Paris (75001) au 26 avenue de l'Opéra., signé par l'associé qui se retire et le ou l'un des gérants.

En cas de refus de la gérance, le retrait peut être prononcé par ordonnance du président du tribunal de grande instance qui statue suivant la forme prévue pour les référés.

Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts et des groupes correspondant aux locaux attribués, et la réduction corrélative du capital social. Le ou l'un des gérants constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Le retrait peut avoir lieu même après dissolution de la société. Le rôle et les pouvoirs dévolus à la gérance dans cette opération sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

Après l'attribution, le bénéficiaire n'est plus tenu que de ses parts et portions dans le passif social existant au jour de l'attribution.

Il est précisé à cet égard que les attributaires de locaux ayant donné lieu à l'octroi d'un prêt à la construction doivent supporter leur quote-part de passif selon la répartition faite par les organismes prêteurs.

Les frais de toutes sortes, entraînés par cette attribution, sont à la charge de l'attributaire.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour consentir l'attribution des locaux, effectuer la réduction de capital et faire, avec l'associé attributaire, toutes conventions concernant la prise en charge d'une partie du passif social par celui-ci, s'il y a lieu, le tout dans les conditions prévues par l'article L. 212-9 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 32 - DISSOLUTION -LIQUIDATION- PARTAGE

La dissolution de la société se produit à l'expiration de sa durée ; elle peut, également, être décidée par anticipation, par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

La décision de l'assemblée est opposable aux associés non présents ou non représentés, ainsi qu'aux bénéficiaires ou ayants droit de promesse d'attribution, absents ou incapables.

La nomination du ou des liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance, du conseil de surveillance et de tous mandataires.

Le partage ne peut intervenir qu'après décision définitive prise en assemblée générale sur les comptes de l'opération d'acquisition.

Il est attribué en pleine propriété, à chacun des associés :

1 ° les fractions divises et indivises d'immeubles constituant le ou les lots affectés aux groupes de parts lui appartenant ;

2° éventuellement, le droit à tous avantages restant à recevoir, attachés aux lots ainsi attribués.

Le passif social est supporté par chacun des associés et répartis entre eux, proportionnellement au nombre de parts lui appartenant.

Dans le cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession, du legs ou de la donation.

Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

Les droits, frais et honoraires occasionnés par le partage sont supportés par les attributaires au prorata du nombre de parts dont ils sont respectivement propriétaires.

Les associés sont invités à comparaître devant notaire, au besoin par sommation du liquidateur, à l'effet de prendre connaissance du projet de partage et de l'approuver ou le contester.

Les associés qui contestent le partage disposent d'un délai de quinze jours à compter de cette date pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège social. A défaut d'assignation dans ledit délai, les attributions faites par le liquidateur deviennent définitives et sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.
La publication au fichier immobilier des actes ou décisions constatant les attributions est faite à la diligence du liquidateur.

Pendant la durée de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée subsistent comme pendant le cours de la société et conservent la même force obligatoire vis-à-vis des incapables, des dissidents et des absents.

Pendant le même temps, la personnalité morale de la société continue, de telle sorte que les biens sociaux demeurent la propriété de la société et ne peuvent être considérés comme étant la

propriété indivise des associés individuellement, cela même dans les rapports de ces derniers entre eux.

L'assemblée générale approuve les comptes de la liquidation et donne quitus au liquidateur.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, les fonds pouvant rester disponibles sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 33 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de tous actes de procédure s'y rapportant, pendant le cours de la société et de sa liquidation, les associés sont de plein droit domiciliés en l'immeuble social, à défaut d'une autre Élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble social dûment notifié au gérant de la société.

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS AVANT L'IMMATRICULATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant son immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La société, après immatriculation, pourra par voie de décision ordinaire, reprendre les engagements souscrits qui seront alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

Les soussignés donnent en outre mandat à Monsieur Guillaume Lange pour accomplir les actes suivants :

- Ouverture du compte bancaire ;
- Versement des fonds.
- signer tous documents, effectuer tous règlements, et ce, aux conditions qu'il jugera les meilleure dans l'intérêt de la société, et, plus généralement, effectuer toutes diligences utiles en vue du démarrage de l'activité ;
- donner toutes garanties,
- contracter tous engagements financiers, et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire pour la réalisation de l'objet social.

ARTICLE 35 - PUBLICITE- POUVOIRS

35-1 Tous pouvoirs sont donnés au gérant, pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour procéder à l'enregistrement des statuts ;
- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à 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.

35-2 Tous pouvoirs sont également donnés à la gérance pour signer tout acte d'achat de l'immeuble sis 36 rue de l'arbalète à Paris 75005, cadastré Section AX n° 5 tel qu'il figure dans l'objet social avec faculté pour lui substituer toute personne physique ou morale dans les pouvoirs ci-dessus, ainsi que tous avenants ou conventions.

Le gérant pourra agir au nom et pour le compte de la société en formation avant immatriculation pour procéder à l'acquisition dudit immeuble.

35-3 Tous pouvoirs sont également donnés à la gérance pour négocier et conclure toutes ouvertures de crédits/prêts, y compris hypothécaires, ainsi que toute opération de nantissement nécessaire à l'acquisition de l'immeuble et la réalisation des travaux y afférents.

35-4 Tous pouvoirs sont enfin donnés à la gérance pour adopter l'état descriptif de division mentionné à l'article 16 des présents statuts.

Ainsi fait en quatre originaux dont un pour être déposé au siège social et le surplus pour l'accomplissement des diverses formalités de publicité et fiscale

Fait à Paris

Le 11 avril 2025,

Monsieur Guillaume Lange

[redacted]

✓ Certified by yousign

SAS Globalstone

Guillaume Lange

✓ Certified by yousign

Monsieur Julien THINAT et Madame Mireille THINAT

[redacted]

SAS GlobalHost France

[redacted]

✓ Certified by yousign

SAS VSM Les Baux

[redacted]