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: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

16 ART

Société Civile Immobilière
au capital de 10.000 €
Siège social : 77 rue de Sèze 69006 Lyon

980 471 148 RCS LYON

STATUTS

Acte constitutif du 4 octobre 2023

Mis à jour suite à cession de parts sociales en date du 23 décembre 2023

Mis à jour suite à une augmentation de capital en date du 23 décembre 2023

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

1 6 A R T

Société Civile Immobilière
au capital de 10.000 €
Siège social : 77 rue de Sèze 69006 Lyon

980 471 148 RCS LYON

PREMIÈRE PARTIE : S T A T U T S

TITRE I

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à Lyon du 4 octobre 2023, déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Lyon le 12 octobre 2023, numéro de dépôt A2023/036504, il existe, entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil et par les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts (ci-après la « **Société** »).

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet, directement ou indirectement :

- l'acquisition, la gestion et l'administration de tous biens immobiliers ou droits immobiliers à usage d'habitation ou industriel ou commercial en France ou à l'étranger,

- la réalisation de toutes opérations financières, l'emploi de fonds et valeurs, la prise de participation directe ou indirecte majoritaire ou minoritaire dans toute société civile ou commerciale, française ou étrangère,

- plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, en ce compris des actes de cautionnement, hypothécaires le cas échéant, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société prend la dénomination de : « **16ART** »

La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible des mots "Société Civile Immobilière" ou de l'acronyme « SCI », suivi(s) de l'indication du montant du capital et du siège social, ainsi que du Tribunal de Commerce où elle est immatriculée et du numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **LYON, 77 rue de Sèze, 69006**.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville, ou dans le département de résidence de l'un quelconque des gérants, par simple décision de la Gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts, sous réserve que cette décision soit ratifiée par la plus proche Assemblée Générale Extraordinaire et partout ailleurs, par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DURÉE

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

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES - COMPTES COURANTS

ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - COMPTES COURANTS

6.1. Apports

6.1.1. Le capital social a été constitué par les apports constitutifs en numéraire suivants :

- par Monsieur **Arnaud VERGNOLE**, né le [redacted] à [redacted] avec Madame Estelle VIGIER, sous le régime de la communauté légale en date à Rosiers d'Egletons (19) du 6 juin 1998, de nationalité [redacted] demeurant [redacted]
  la somme de cinq cents (500) Euros .....500 Euros

- par la société **ARÈS**, société par actions simplifiée au capital de 2.542.486 euros, dont le siège social est situé 65, rue François Genin, 69005 Lyon et dont le numéro unique d'identification est 850 957 416 R.C.S. Lyon,
  la somme de cinq cents (500) Euros .....500 Euros

TOTAL : mille (1.000) Euros..... 1.000 Euros

Ces sommes ont été entièrement libérées, sur appel de la gérance effectué préalablement à son immatriculation au RCS, par versements sur le compte bancaire de la Société ouvert dans les livres de la banque CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES.

Monsieur Arnaud VERGNOLE a déclaré qu'en conformité des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil sa conjointe a été avertie par courrier de l'intervention de l'apport susvisé sur leurs deniers communs. La conjointe de Monsieur Arnaud VERGNOLE n'a pas notifié son intention de devenir associée à aucune des parties au présent acte.

6.1.2. Suivant décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 2023, le capital social a été augmenté de neuf mille (9.000) euros, et porté de mille (1.000) euros à dix mille (10.000) euros, par l'émission de neuf mille (9.000) parts nouvelles souscrites en numéraire, intégralement libérées et de même rang que les parts existantes.

6.2. Capital social – Parts sociales

Le capital social est fixé à la somme de dix mille (10.000) Euros ; il est divisé en dix mille (10.000) parts sociales d'une valeur nominale unitaire d'un (1) Euro chacune,

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

entièrement libérées et numérotées de 1 à 10.000, réparties entre les associés en proportion de leurs droits résultant des souscriptions comme suit :

- Monsieur **Arnaud VERGNOLE**,
  10 parts sociales numérotées de 1 à 10 ..... 10 parts sociales

- la société **ARÈS**,
  immatriculée au RCS tenu à Lyon sous le numéro 850 957 416
  2 997 parts sociales numérotées de 11 à 3 007 ..... 3 007 parts sociales

- la société **OPÉRA**,
  immatriculée au RCS tenu à Lyon sous le numéro 851 061 879
  1 706 parts sociales numérotées de 3 008 à 4 713..... 1 706 parts sociales

- la société **PALMATO**,
  immatriculée au RCS tenu à Lyon sous le numéro 914 133 475
  927 parts sociales numérotées de 4 714 à 5 640.....927 parts sociales

- la société **PÉLICAN 1**,
  immatriculée au RCS tenu à Roman sous le numéro 435 326 160
  781 parts sociales numérotées de 5 641 à 6 421 ..... 781 parts sociales

- Monsieur **Emmanuel SQUINABOL**,
  1 563 parts sociales numérotées de 6 422 à 7 984 ..... 1 563 parts sociales

- Monsieur **Olivier BERTRON**,
  31 parts sociales numérotées de 7 985 à 8 015 ..... 31 parts sociales

- Monsieur **Gueorgui GUEORGUIEV**,
  31 parts sociales numérotées de 8 016 à 8 046 ..... 31 parts sociales

- Monsieur **Reza JOOMUN**,
  313 parts sociales numérotées de 8 047 à 8 359 ..... 313 parts sociales

- la société **SLB PARTNERS**,
  immatriculée au RSC tenu à Tarascon sous le numéro 833 508 815
  625 parts sociales numérotées de 8 360 à 8 984 ..... 625 parts sociales

- Monsieur **Guillaume PHILIPPOT**,
  78 parts sociales numérotées de 8 985 à 9 062 ..... 78 parts sociales

- Monsieur **Thomas RECIPON**,
  781 parts sociales numérotées de 9 063 à 9 843 ..... 781 parts sociales

- Monsieur **Pascal RIPAUX**,
  63 parts sociales numérotées de 9 844 à 9 906 ..... 63 parts sociales

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

- Monsieur **Geoffroy TRONEL**,
  31 parts sociales numérotées de 9 907 à 9 937 ..... 31 parts sociales

- la société **F2 DEVELOPPEMENT**,
  immatriculée au RSC tenu à Aix en Provence sous le numéro 802 029 488
  63 parts sociales numérotées de 9 938 à 10 000 ..... 63 parts sociales

TOTAL : DIX MILLE parts sociales..... 10.000 parts sociales

6.3. Comptes courants

Il pourra être également effectué, par les associés ou par des tiers, des apports en compte courant dont les conditions de remboursement, de fonctionnement et de rémunération seront déterminées entre le déposant et la Gérance.

ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être augmenté, en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces ; mais, les attributaires, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté, en une ou plusieurs fois, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, ou création de parts nouvelles.

Les associés ne jouissent pas d'un droit préférentiel de souscription et les parts nouvelles sont émises au pair ou avec une prime suivant la décision de la collectivité des associés.

La souscription de ces parts peut émaner d'associés ou de tiers étrangers à la Société mais ces derniers doivent être agréés dans les conditions fixées ci-après.

Les formes et délais de souscription sont fixés par la Gérance.

ARTICLE 8 - RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

ARTICLE 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la Société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

ARTICLE 10 - CESSION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES – NANTISSEMENT

10.1. Cession entre vifs

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un écrit. La cession n'est opposable à la Société qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte notarié, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

10.2. Agrément

10.2.1. Les parts ne peuvent être cédées, même entre associés, qu'après agrément du cessionnaire proposé par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ceci s'applique également aux cessions consenties au conjoint, ascendant ou descendant du cédant.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales, doit notifier le projet de cession à la Société et chacun de ses coassociés, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les noms, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder, le prix et les conditions de paiement ainsi que demander l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la notification du projet de cession à la Société, la Gérance doit convoquer les associés en Assemblée à l'effet de statuer sur la demande d'agrément.

La décision des associés n'est pas motivée et la Gérance notifie dans les huit jours le résultat du vote de l'Assemblée à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreur des parts du cédant ; en cas de pluralité d'offres, ils sont réputés

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession ; en cas de projet de cession entre associés, l'associé cessionnaire proposé n'est pas écarté de ce mécanisme proportionnel.
Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné aux conditions prévues pour les décisions extraordinaires ou peut, elle-même, procéder au rachat des parts en vue de leur annulation avec le consentement du cédant.

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

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

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

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

10.2.2. Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts, à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

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

10.2.3. Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la Société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues au 1 ci-dessus.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue au 2 ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

10.3. Exercice du droit de revendication de la qualité d'associé par le conjoint commun en biens d'un associé – Liquidation de communauté hors cas de décès

Toute revendication présentée par le conjoint commun en biens d'un associé, conformément à l'article 1832/2 du Code Civil, sera soumise à l'agrément des associés.

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

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

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 11 - DÉCÈS OU RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

11.1. Décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint commun en biens mais, s'ils ne sont pas déjà associés, ils devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

Ils doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Gérance d'exiger de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé, les droits attachés auxdites parts seront exercés ainsi qu'il est dit sous l'article 12 des présents statuts.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

11.2. Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après une autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière d'agrément d'une cession de parts.

Le retrait pourra être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Toutefois, le droit de retrait des associés sera suspendu jusqu'au 31 décembre de la seconde année civile entière suivant l'année de remboursement final des emprunts financiers contractés par la Société pour l'acquisition de locaux sis [redacted] et plus précisément du lot de l'immeuble en copropriété concerné numéroté 22, soit au local situé premier étage gauche du bâtiment B de la copropriété

ARTICLE 12 - DROITS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

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

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété, d'une part, emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être associé.

Si une ou plusieurs parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, par cession à titre onéreux ou libéralité, temporaire ou viager, le droit de vote appartiendra au(x) titulaire(s) de la nue-propriété pour toutes décisions collectives des associés, en assemblée générale, par voie de consultation écrite, par acte ou autrement, ordinaires, extraordinaires ou spéciales.

Toutefois, le droit de vote concernant l'approbation des comptes sociaux annuels et l'affectation des résultats bénéficiaires annuels et reports à nouveau créditeurs, hors affectation des plus-values sur cessions de biens et droits immobiliers par nature et emploi des réserves obligatoires ou facultatives, appartiendra au(x) titulaire(s) de l'usufruit.

Les héritiers, ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

son administration.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil.

L'associé qui n'a apporté que son industrie, est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

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

ARTICLE 14 - DÉCONFITURE, FAILLITE PERSONNELLE, REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRES D'UN ASSOCIÉ

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant un associé et à moins que les autres ne décident de dissoudre la Société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 15 - GÉRANCE : NOMINATION ET DURÉE DES FONCTIONS

15.1. La Société est administrée par un ou plusieurs Gérants associés ou non. En cours de société, il est ou sont nommés par décision ordinaire de la collectivité des associés.

Monsieur **Arnaud VERGNOLE**, demeurant [redacted] est nommé premier gérant de la Société pour une durée illimitée.

Monsieur **Arnaud VERGNOLE** déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

15.2. Les fonctions du gérant cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa démission ou sa révocation.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant n'entraînent ni la dissolution de la Société ni le droit pour celui-ci de se retirer de la Société. Un nouveau gérant est alors nommé par une décision ordinaire de la collectivité des associés convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent. La durée des fonctions, d'un gérant est déterminée dans le procès-verbal qui le désigne.

15.3. Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision ordinaire des associés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

15.4. Si pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de prononcer la dissolution de la Société.

ARTICLE 16 - POUVOIRS DE LA GÉRANCE

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous actes y compris d'acquisition ou de disposition, sous réserve, le cas échéant, des limitations prévues dans l'Assemblée de nomination ou par Assemblée ultérieure.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

Dans les rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais 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.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs.

A titre de mesure d'ordre interne, non opposable aux tiers, le gérant ne peut, sans l'accord de la collectivité des associés exprimé à la majorité fixée à l'article 20, directement comme indirectement :

- aliéner des actifs sociaux,
- souscrire un emprunt ou donner au profit de tiers la garantie, l'aval ou la caution de la Société,
- engager des dépenses d'investissement ou de fonctionnement dont le cumul annuel est supérieur à la somme T.T.C. de 30.000 Euros,
- acquérir des valeurs mobilières de sociétés ou groupements dont les membres sont indéfiniment responsables.

Aucune des décisions ni aucun des actes de la Gérance ne devra affecter l'objet fondamental de la Société qui est de constituer, entre ses associés, un outil de gestion patrimoniale et permettant d'optimiser la transmission de son patrimoine.

ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE

En rémunération de ses fonctions et en compensation de la responsabilité attachée à la gestion, le gérant peut recevoir un traitement fixe, proportionnel ou mixte dont le montant et les modalités de paiement sont déterminés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

ARTICLE 18 - RESPONSABILITÉ DU GÉRANT

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la répartition du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

TITRE IV

DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 19 - RÈGLES COMMUNES AUX DÉCISIONS ORDINAIRES EXTRAORDINAIRES

19.1. Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser les gérants pour les opérations excédant leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

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

Ces décisions résultent, soit d'une Assemblée Générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

19.1.1. Assemblée Générale

L'Assemblée est convoquée par la Gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la plus prochaine Assemblée. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la réunion à chacun des associés. Cette lettre indique l'ordre du jour de l'Assemblée de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

L'Assemblée est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.
Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour sauf si tous les associés sont présents.

19.1.2. Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots "oui" ou "non".

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus, est considéré comme s'étant abstenu.

19.2. Tout associé a droit de participer aux décisions quels que soient la nature et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 20 - DÉCISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires, les décisions des associés ne concernant ni les modifications statutaires, ni l'agrément de nouveaux associés, étant précisé que la nomination et la révocation des gérants, mêmes statutaires, sont de leur compétence.

Chaque année, la Gérance doit rendre compte de la gestion aux associés, ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-après.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des voix attachées aux parts sociales.

ARTICLE 21 - DÉCISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions des associés portant agrément de nouveaux associés ou modification des statuts.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les 2/3 au moins des voix attachées aux parts sociales.

ARTICLE 22 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

Les associés ont le droit d'obtenir au moins une fois par an communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Au titre de ce droit de communication, les associés peuvent prendre connaissance de l'ensemble des avis d'opérés, ou lorsque la gestion du portefeuille est réalisée sous mandat, de l'arrêté trimestriel du portefeuille et du compte rendu de gestion semestriel.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la Société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La Gérance doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

Lors de toute consultation des associés, soit par écrit, soit en Assemblée Générale, chaque associé non gérant a droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition, sont déterminées par la réglementation en vigueur.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

TITRE V

EXERCICE SOCIAL - COMPTES

AFFECTATION RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier de chaque année civile et se termine le 31 décembre de l'année civile. Le premier exercice se terminera le 31 décembre 2024.

ARTICLE 24 - COMPTES – DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la Gérance, un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultats.

La Gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

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

Ce rapport, ainsi que les documents ci-dessus, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

ARTICLE 25 - AFFECTATION RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable de chaque exercice social est égal au bénéfice net comptable sous déduction des plus-values constatées sur cession de biens et droits immobiliers par nature.

Ce bénéfice distribuable est, à date d'effet de sa constatation comptable, automatiquement réparti entre les personnes titulaires de la pleine propriété ou de l'usufruit de parts sociales représentant le capital social.

Toutes plus-values de cession de biens et droits immobiliers par nature reviendront

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

exclusivement aux personnes titulaires de la pleine propriété ou de la nue-propriété de parts sociales ; elles seront distribuées ou mises en réserve suivant décision collective des associés.

Tout résultat annuel déficitaire et toutes moins-values sur biens et droits immobiliers par nature suivront des règles d'affectation et d'imputation similaires.

La Société pratiquera l'amortissement de ses actifs conformément aux normes applicables aux entreprises commerciales, dès lors que parmi les personnes titulaires de droits, éventuellement démembrés, sur les droits sociaux représentant son capital, figureront des personnes physiques ou morales assujetties directement à la fiscalité commerciale, sans que cette pratique n'affecte le caractère civil de la Société.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION – CONTESTATION

ARTICLE 26 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 27 - DISSOLUTION

27.1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

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

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

ARTICLE 28 - LIQUIDATION

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

ARTICLE 29 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre associés, le ou les gérants et la Société, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

D E U X I È M E P A R T I E

P A C T E A D J O I N T

ARTICLE 31 - ENGAGEMENT

L'acquisition de tout droit de propriété, complète ou démembrée, de parts sociales représentatives du capital de la SCI 16ART induira, de plein droit et sans aucune formalité, l'engagement par le détenteur de ce droit de se conformer strictement aux obligations ci-après énoncées.

ARTICLE 32 – PROMESSE DE VENTE

32.1. En cas de rupture pour quelque cause que soit du dernier mandat ou du dernier contrat de travail liant un associé de la SCI 16ART à l'une quelconque des sociétés du groupe ADVANCE CAPITAL ci-après défini, cet associé sera tenu de céder la totalité de ses parts sociales dans ladite SCI à première demande.

Le groupe ADVANCE CAPITAL est formé de la société ADVANCE CAPITAL GROUPE, société de droit français par actions simplifiée à capital variable, ayant son siège social [redacted] inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 850 648 213, et de toutes ses filiales existantes ou à venir détenues à plus de 20%.

32.2. Etant ici précisé que la cession promise, avec transferts de propriété et de jouissance immédiats, sera accompagnée par le remboursement de l'éventuel compte courant d'associé créditeur du promettant.

Le prix des parts sociales en cause, payable au comptant à l'acte de cession, sera déterminé, sauf négociation directe, par une expertise contradictoire, voire une expertise contradictoire partagée, telle qu'organisée par les articles 32.5 à 32.8. qui suivent.

32.3. L'option d'achat résultant de la présente promesse de vente ne pourra être exercée que par notification, par la gérance de la SCI, de la désignation d'un ou plusieurs cessionnaires de la totalité, le cas échéant ensemble, des parts objet de cette promesse.

32.4. Cette notification devra être faite, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard dans les vingt-quatre mois (décomptés de quantième à quantième) de la rupture du dernier mandat ou du dernier contrat de travail du promettant.

32.5. Ladite notification sera accompagnée de la désignation de l'expert nommé par le

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

ou les bénéficiaires de la promesse de vente.

32.6. Le promettant sera tenu de désigner son propre expert dans le mois de la réception de la notification visée sous l'article 32.4. Faute d'une telle désignation de l'expert du promettant, cet expert sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire compétent saisi à la requête de tout intéressé.

32.7. Les deux experts disposeront d'un délai de deux mois à compter de la désignation du second expert pour remettre à toutes les parties leur rapport d'évaluation respectif.

Si l'écart entre les conclusions des deux experts excède 10%, les deux experts désigneront un troisième expert qui disposera également d'un délai de deux mois pour rendre son propre rapport d'évaluation. Le prix de cession sera alors égal à la moyenne des trois évaluations expertales.

Si l'écart entre les conclusions des deux premiers experts est inférieur ou égal à 10%, la moyenne entre leurs deux évaluations sera retenue sans intervention d'un troisième expert.

32.8. Chaque partie supportera les frais et honoraires de son expert. Ceux d'un troisième expert éventuel seront partagés.

32.9. Une fois déterminé le prix de cession des parts sociales objet de la promesse de vente, le promettant devra signer l'acte de cession proprement dit dans le mois suivant la présentation du projet qui lui sera notifié par commissaire de justice.

A défaut d'une telle signature, mandat irrévocable est confié au gérant de la SCI pour, sous son entière responsabilité, régulariser l'acte de cession au nom et pour le compte du promettant.

32.10. La présente promesse de vente est consentie pour une durée de 25 ans pendant laquelle elle ne pourra pas être retirée, ni par les souscripteurs fondateurs de la SCI 16ART, ni par leurs ayants-droits ou ayants-cause à titre quelconque.

32.11. L'acquisition, à un moment quelconque de la vie sociale, de la qualité d'associé vaudra, en tant que de besoin, acceptation de la présente promesse en tant que telle.

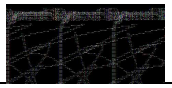
Statuts mis à jour le 23 décembre 2023

[redacted]

Monsieur Arnaud VERGNOLE

DocuSign Envelope ID: AA4D015A-BB62-4E61-8DA6-A2202B90285F

ANNEXE – SIGNATURE ASSOCIES

	Associé	Parts	Signature
1	Arnaud VERGNOLE	10	
2	ARÈS	2 997	
3	OPÉRA	1 706	
4	PALMATO	927	
5	PÉLICAN 1	781	
6	Emmanuel SQUINABOL	1 563	
7	Olivier BERTRON	31	
8	Gueorgui GUEORGUIEV	31	
9	Reza JOOMUN	313	
10	SLB PARTNERS	625	
11	Guillaume PHILIPPOT	78	
12	Thomas RECIPON	781	
13	Pascal RIPAUX	63	
14	Geoffroy TRONEL	31	
15	F2 DEVELOPPEMENT	63	
	TOTAL	**10.000**	