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

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PERPIGNAN - 6601 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 25/10/2024 - A2024/007576 - 2024 B 01711 - 813 867 926 - 32 PARIS PORTE MONTMARTRE

Copie conforme

[redacted]

L'an deux mille vingt quatre

Le premier aout à onze heures trente

La Société FF INVEST, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.077.798 Euros, ayant son siège social à [redacted] immatriculée sous le numéro 849 355 979 RCS Perpignan, représentée par Monsieur Freddy FRAIHAT agissant en qualité de Président de la Société,

Associé Unique de la Société **32 PARIS PORTE MONTMARTRE**, Société par Actions Simplifiée au capital de 7.300.000 Euros divisé en 1.700.000 actions, ayant son siège social [redacted] immatriculée sous le numéro 813 867 926 RCS Paris, en sa qualité de propriétaire de la totalité des 1.700.000 actions représentant le capital social.

A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES relatives :

1°) Au transfert du siège social et la modification corrélative de l'article 4 des statuts ;
2°) Aux pouvoirs à donner.

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président, décide de transférer à compter de ce jour le siège de la Société à 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole et de remplacer, en conséquence, le premier alinéa de l'article 4 des statuts qui sera désormais libellé de la manière suivante :

« 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole. »

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent le Procès-Verbal, qui a été signé par l'Associé Unique ainsi que par le Président.

Pour copie conforme
le Président

[redacted]

L'an deux mille vingt quatre

Le premier aout à onze heures

La Société FF INVEST, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.077.798 Euros, ayant son siège social à [redacted] immatriculée sous le numéro 849 355 979 RCS Perpignan, représentée par Monsieur Freddy FRAIHAT agissant en qualité de Président de la Société,

Associé Unique de la Société **32 PARIS PORTE MONTMARTRE**, Société par Actions Simplifiée au capital de 7.300.000 Euros divisé en 1.700.000 actions, ayant son siège social [redacted] immatriculée sous le numéro 813 867 926 RCS Paris, en sa qualité de propriétaire de la totalité des 1.700.000 actions représentant le capital social.

A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES relatives :

1°) A la modification de l'Article 7 des statuts ;
2°) Aux pouvoirs à donner.

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président, décide de modifier l'article 7 des statuts suite à la cession d'actions intervenue en date du 1er août 2024, qui sera désormais libellé de la manière suivante :

« 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de SEPT MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (7.300.000 €) divisé en UN MILLION SEPT CENT MILLE (1.700.000) actions, intégralement libérées et de même catégorie. »

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent le Procès-Verbal, qui a été signé par l'Associé Unique ainsi que par le Président.

32 PARIS PORTE MONTMARTRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 7.300.000 Euros
Siège social : 75018 PARIS
22 rue Grimaud
813 867 926 RCS Paris,

ETAT DES SIEGES SOCIAUX ANTERIEURS

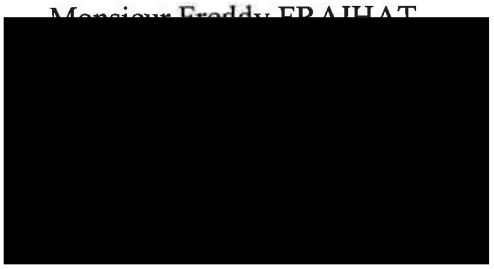
- Du 1er Octobre 2015 (Constitution) au 10 Octobre 2018 :
  100 Rue Petit – 75019 PARIS
  RCS Paris

- Du 10 Octobre 2018 au 1er Août 2024 :
  22 Rue Maurice Grimaud – 75018 PARIS
  RCS Paris

- Depuis le 1er Août 2024 :
  21 Cours Palmarole – 66000 PERPIGNAN

Fait en deux exemplaires
A Paris
Le 1er août 2024

Monsieur Freddy FRAJHAT



Pour copie conforme
le pré[redacted]

32 PARIS PORTE MONTMARTRE

Société par Actions Simplifiée

Capital : 7.300.000 Euros

Siège social : 66000 PERPIGNAN –
21 Cours Palmarole

STATUTS

MIS A JOUR AU 1ER AOUT 2024

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège social est sis à [redacted] identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 180 020 026, et représentée par Monsieur Régis Pelissier, Directeur interrégional de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la Région Ile de France, domicilié au [redacted] agissant en vertu d'un arrêté du 3 septembre 2015, portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général de l'Etablissement Public spécial Caisse des Dépôts créé par la loi du 28 avril 1816, codifié aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est situé 56, rue de Lille – 75007 PARIS,

Ci-après dénommée la « **CDC** »,

EUROPEENNE D'HOTELLERIE (SEH), société anonyme coopérative de commerçants détaillants à capital variable dont le siège social est sis à [redacted] immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 328 179 726, dûment représentée par Monsieur Jean Lavergne ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président du directoire,

Ci-après dénommée la « **SEH** ».

Dans le cadre du présent contrat, la CDC et la SEH pourront également être dénommées individuellement un « **Associé** » ou collectivement les « **Associés** ».

I. STATUTS

TITRE I
FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

1. FORME DE LA SOCIETE

Il est formé par les présentes une société par actions simplifiée (la « **Société** ») qui sera régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts (les « **Statuts** »).

La Société fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs Associés.

La Société ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions.

2. OBJET

La Société a pour objet :

1. la réalisation et/ou le financement d'études préalables en vue de l'acquisition d'un terrain situé 30 et 32 avenue de la Porte de Montmartre dans le 18ème arrondissement de Paris constitué des parcelles cadastrées sections AB n°2p et AB n°33, nécessaires à l'édification, via un contrat de promotion immobilière, d'un immeuble neuf R+8 ainsi que d'un niveau de sous-sol comprenant dans un même ensemble :

   - une partie à usage d'hôtel trois étoiles avec espaces communs dont des salons, des salles de réunion et un accueil ;
   - une partie à usage de bureaux,
   - une partie à usage de commerces de restauration en rez-de-chaussée.

   sur une surface globale de plancher (« **SDP** ») d'environ 7.146,07 m² SDC répartie ainsi : ensemble hôtelier trois étoiles environ 5.511,77 m² SDP – salons de réunion 504,69 m² SDP environ - bureaux environ 812,05 m² SDP - commerces environ 317,56 m² SDP et trente-deux (32) places de stationnement en sous-sol (ensemble, l' « **Immeuble** »).

2. la construction et l'exploitation de l'Immeuble, notamment par voie de location, de l'Immeuble ;

3. la conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet prévu ci-dessus, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toute convention d'avance en compte courant, ainsi que l'octroi de toute garantie consentie pour l'obtention de ces financements et la conclusion de toute convention de couverture de taux ;

4. toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus, ou à des objets similaires ou connexes, de nature à favoriser la réalisation de cet objet.

3. DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est « **32 PARIS PORTE MONTMARTRE** ».

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

4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : [redacted]

Il peut être transféré dans la même ville sur simple décision du Président, sous réserve de ratification par l'assemblée générale ordinaire des Associés et en tout autre lieu sur décision de l'assemblée générale extraordinaire des Associés. Lors d'un transfert décidé par le Président, celui-ci est autorisé à modifier les statuts.

5. DUREE

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

TITRE II
APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

6. APPORTS

6.1 Lors de la constitution de la Société, les soussignées apportent à la Société une somme en numéraire d'un million sept cent mille euros (1.700.000 €), répartie de la manière suivante :

- SEH : un million cent cinq mille euros (1.105.000 €), soit 65 % du montant des apports ;
- CDC : cinq cent quatre-vingt-quinze mille euros (595.000 €), soit 35 % du montant des apports.

Soit un montant total d'un million sept cent mille euros (1.700.000 €), correspondant à la valeur nominale d'un million sept cent mille (1.700.000) actions d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement libérées lors de leur souscription. Cette somme a été déposée conformément à la loi par les associés au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation, auprès du Crédit Coopératif, Agence Pommier, [redacted] sur un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par ladite banque dans ce cadre.

6.2 Par décision unanime des associées en date du 28 juin 2016 et décision de la Présidente en date du 07 Juillet 2016, le capital social a été augmenté d'une somme de 5.600.000 €, par augmentation de la valeur nominale de chacune des 1.700.000 actions et libérée par apport en numéraire nouveau à concurrence de 3.640.000 € par EUROPEENNE D'HOTELLERIE et à concurrence de 1.960.000 € par CAISSE DE DEPOTS ET CONSIGNATIONS, soit au prorata de leur participation au capital social.

7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de SEPT MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (7.300.000 €) divisé en UN MILLION SEPT CENT MILLE (1.700.000) actions, intégralement libérées et de même catégorie.

8. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti en une ou plusieurs fois sur décision collective des Associés, dans les conditions prévues par la loi et les présents Statuts.

Les augmentations de capital peuvent avoir lieu soit par création d'actions nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par incorporation au capital de toutes créances ou de toutes réserves disponibles et leur transformation en actions, soit par tout autre moyen ; mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'Associés, devront être agréés par la Société dans les conditions prévues aux présents Statuts.

Le capital peut être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des actions ou d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions.
Toute réduction de capital ne pourra être décidée que sur décision collective des Associés.

9. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Chaque action confère à son propriétaire un droit égal, d'après le nombre d'actions existantes, dans les bénéfices de la Société et dans l'actif social. La contribution aux pertes s'établit sur les mêmes bases.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent celle-ci dans quelque main qu'elle passe, et la cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir ainsi que, le cas échéant, la quote-part des réserves et des provisions.

La propriété de l'action entraîne, *ipso facto*, l'approbation par le titulaire des présents Statuts ainsi que celle des décisions des Associés.

Chaque action donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales dans les conditions légales et statutaires.

10. LIBERATION DES APPORTS

Lors de toute augmentation du capital de la Société en numéraire, chaque souscription d'actions est obligatoirement accompagnée du versement immédiat du quart au moins du montant nominal des actions souscrites et de la totalité de la prime d'émission (s'il y en a une), le solde devant être libéré sur appel de fonds du Président dans un délai maximum de cinq ans.

11. FORME DES ACTIONS

Toutes les actions revêtent obligatoirement la forme nominative.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du titulaire sur un compte individuel tenu par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

A la demande de tout Associé, une attestation d'inscription en compte lui est délivrée par la Société. Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le Président ou par toute autre personne ayant reçu délégation du Président à cet effet.

12. CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le Président ou s'il en existe un, le commissaire aux comptes, doit présenter aux Associés un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport.

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

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 227-10 du Code de Commerce, la Société ne comportant qu'un seul Associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personne interposée.

TITRE III
PROPRIETE DES TITRES- TRANSFERT DES TITRES - AGREMENT

13. PROPRIETE DES TITRES – TRANSFERT DES TITRES

La propriété des Titres (tel que ce terme est défini ci-après) résulte de leur inscription sur un compte ouvert au nom de leur titulaire. Une attestation d'inscription en compte sera délivrée par la Société à tout Associé en faisant la demande.

Les Titres sont librement transférables sous réserve des stipulations des articles 14 des Statuts et des stipulations du pacte d'actionnaires relatif à la Société, conclu en date du 29 septembre 2015, auquel tout Associé doit adhérer.

14. AGREMENT

14.1 Principe

Tout Transfert de Titres, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même qu'il aurait lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice, ne peut intervenir qu'avec l'agrément préalable des Associés résultant d'une décision extraordinaire des Associés.

Nonobstant les stipulations du paragraphe précédent, les Transferts de Titres entre Associés ne sont pas soumis à agrément.

14.2 Définitions

Les termes et expressions commençant par une majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, auront, aux fins des Statuts, la signification prévue au présent Article, sauf si le contexte exige un sens différent :

« **Jour Ouvré** » désigne tout jour entier (excepté les samedi, dimanche et jours fériés conformément à la législation française) où Euronext Paris est ouvert pour la réalisation d'opérations sur les marchés financiers et les établissements de crédits sont généralement ouverts à Paris pour la réalisation des opérations de paiement.

« **Tiers** » désigne toute personne physique ou morale ou fonds commun non titulaire de Titres.

« **Titres** » désigne tout titre représentant, à un moment quelconque, une partie du capital ou des droits de vote de la Société, ainsi que tout titre de la Société qui serait attribué ultérieurement aux Associés pour quelque raison que ce soit (souscription, cession, distribution gratuite, donation, fusion ou scission, etc.) ainsi que tous droits d'attribution ou de souscription relatifs à un titre, selon la définition figurant ci-dessus, et, plus généralement, tout titre émis par la Société.

« **Transfert** » désigne toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de tout ou partie des Titres, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, les transmissions à titre gratuit, échanges, apports en Société, fusions, scissions, dissolution sans liquidation, nantissement des Titres, ou liquidation d'une personne morale Associée, renonciation au droit préférentiel de souscription ou transfert du droit préférentiel de souscription.

14.3 Notification de Transfert

A l'effet d'obtenir l'agrément, l'Associé qui projette de transférer tout ou partie de ses Titres (« **Auteur du Transfert** ») doit en faire la notification au Président de la Société et à chacun des coassociés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (« **Notification de Transfert** ») en indiquant impérativement les mentions suivantes :

(i) l'identité du Tiers cessionnaire (ou sa dénomination, forme juridique et siège social),
(ii) l'identité de la ou des personnes détenant le contrôle du Tiers cessionnaire,
(iii) la nature juridique du Transfert envisagé (vente, apport, etc.),
(iv) le nombre de Titres dont le Transfert est envisagé,
(v) le prix offert pour chaque Titre transféré, ainsi que la méthode de détermination du prix offert,
(vi) l'évaluation réalisée par un expert indépendant sur la valeur vénale de chaque Titre et de l'Immeuble,
(vii) les modalités de règlement de ce prix en ce compris la date de règlement,
(viii) le cas échéant, le montant de la créance dont l'auteur du Transfert est titulaire à l'encontre de la Société, (incluant le montant des intérêts courus mais non versés ou à échoir y afférents),
(ix) les autres modalités significatives notamment les garanties consenties dans le cadre projet de Transfert envisagé et la date de réalisation,
(x) la formule suivante : « *Le soussigné déclare et certifie qu'à sa connaissance, l'offre d'achat qui lui a été faite par écrit par le cessionnaire émane d'une personne solvable et que le prix, les conditions de paiement et les autres modalités et conditions indiqués dans la présente notification représentent la réalité et l'intégralité de l'opération projetée avec le cessionnaire* »,
(xi) une copie irrévocable d'acquisition du Tiers cessionnaire et son accord de principe quant à son adhésion au pacte d'associés relatif à la Société,
(xii) et de manière générale, toutes les informations nécessaires pour permettre aux autres Associés de prendre leur décision en toute connaissance.

14.4 Procédure d'agrément

Dans le délai de soixante (60) Jours Ouvrés à compter de la réception de la dernière en date des Notifications de Transfert, le Président doit requérir une décision de la collectivité des Associés, pour statuer sur l'agrément du Transfert proposé.

En cas d'inaction du Président pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des Associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des Associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable au Président.
La décision collective extraordinaire des Associés n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les Associés ou contre la Société.

Le résultat de la consultation doit ensuite être notifié par le Président à l'Associé cédant, dix (10) Jours Ouvrés au plus tard après le vote des Associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (« **Notification de l'Agrément** »).

Faute de réponse à l'Auteur du Transfert dans le délai de soixante-dix (70) Jours Ouvrés à compter de la dernière en date des Notifications de Transfert faites par lui de son projet de Transfert, l'agrément est réputé accordé et le Transfert peut être régularisé.

Le ou les Associés peuvent donner leur consentement au Transfert projeté dans l'acte de Transfert à condition, en cas de pluralité d'Associés, que ce consentement soit donné par tous les Associés. Cet acte ne sera opposable au Président que si ce dernier en a eu connaissance.

14.5 Agrément expresse ou tacite du Transfert

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, le Transfert projeté doit être régularisé dans le délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date de Notification de l'Agrément ou à compter de la date à partir de laquelle il est réputé acquis ; à défaut, l'Auteur du Transfert est réputé avoir renoncé au Transfert et devra, le cas échéant, à nouveau soumettre le projet de Transfert à l'agrément des Associés dans les conditions sus-indiquées.

14.6 Refus d'agrément

Si l'agrément est refusé, il est ouvert à chacun des coassociés de l'Auteur du Transfert, une faculté de rachat des Titres à transférer.

Dans le cas où l'offre de rachat est faite par plusieurs Associés, ceux-ci (sauf accord entre eux sur le nombre de Titres à acquérir par chacun d'eux) recevront, le cas échéant et dans la limite de leurs demandes, un nombre de Titres proportionnel au nombre de ceux détenus par chacun d'eux, au jour de la notification par l'Auteur du Transfert, et s'il existe un reliquat non attribué, celui-ci sera réparti entre les Associés dont les demandes n'ont pu être entièrement satisfaites, suivant la même règle proportionnelle que celle visée ci-dessus ; ces répartitions et attributions seront opérées par les soins du Président.

Les offres d'achat doivent mentionner le nombre de Titres dont le rachat est proposé ainsi que le prix qui en est offert, lequel est payable comptant.

Si aucun Associé ne se porte acquéreur ou si les offres des Associés ne portent que sur un nombre de Titres inférieur à celui que l'Auteur du Transfert entend céder, la Société peut soit faire acquérir tout ou partie des Titres par un tiers, lequel doit être agréé au préalable par les Associés dans les conditions prévues au présent Article, soit les acquérir elle-même, avec l'accord des Associés, en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées à l'Auteur du Transfert par le Président par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la Société ainsi que le prix offert.

S'il y a discordance d'offres de prix émanant de plusieurs candidats acquéreurs, de même que s'il y a désaccord de l'Auteur du Transfert sur le prix qui lui est offert, ce prix est déterminé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, suivant ordonnance rendue, sur requête de la partie la plus diligente, par le Président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés et sans recours possible, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour l'Auteur du Transfert de conserver ses Titres.
A la suite de l'accomplissement de sa mission, l'expert notifie son rapport à la Société, à chacun des candidats acquéreurs et à l'Auteur du Transfert, lesquels sont considérés comme acceptant le prix fixé par le rapport d'expertise, s'ils n'ont pas manifesté leur refus à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze (15) jours de la notification du rapport.

Les parties restent libres de renoncer au Transfert tant que le prix déterminé par l'expert n'est pas accepté expressément par elles ou réputé accepté comme il est dit ci-dessus.
Les frais et honoraires d'expertise incombent pour moitié à l'Auteur du Transfert et pour l'autre moitié aux cessionnaires, suivant la proportion du nombre de Titres acquis par chacun d'eux, sauf dans les cas de non-réalisation du Transfert, par suite de renonciation ou défaillance de l'une des parties, où ces frais et honoraires restent à la charge exclusive de la partie renonçante ou défaillante.

Si aucune offre d'achat des Associés ou d'un tiers agréé n'est faite à l'Auteur du Transfert ou ne porte sur l'intégralité des Titres de l'Auteur du Transfert dans le délai de six (6) mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la Société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ses coassociés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la Société. L'Auteur du Transfert peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société, qu'il renonce au Transfert projetée.

La Société peut également décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des Parts sociales de l'Auteur du Transfert et de racheter ses Parts au prix déterminé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

15. NANTISSEMENT

Tout projet de nantissement est soumis à la décision de la collectivité des Associés.

Le consentement au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des actions à la condition que cette réalisation soit notifiée un (1) mois avant la vente aux Associés et à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception.

TITRE IV
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

16. DIRECTION

La Société est administrée et dirigée par son président (le « **Président** »), le cas échéant, avec l'assistance d'un ou plusieurs directeurs généraux (délégués ou non) dans les conditions prévues par les Statuts.

17. PRESIDENT

17.1 Désignation et pouvoirs du Président

Le Président est une personne physique ou une personne morale, Associé ou non, nommée par décision des Associés pour une durée de trois (3) ans.

Par exception à ce qui précède, le premier Président est nommé pour une durée commençant à courir à compter de la constitution de la Société jusqu'à l'assemblée générale devant approuver les comptes de la Société pour le troisième exercice clos, c'est-à-dire les comptes sociaux clos au 31 décembre 2018.

Si le Président est une personne morale, ses représentants légaux sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent la même responsabilité que s'ils étaient président en leur nom propre.

La nomination et la cessation des fonctions du Président doivent être publiées. Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination du Président ou dans la cessation de ses fonctions, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.
Les fonctions de Président sont exercées à titre gratuit mais les frais qu'il engagera dans l'exercice de son mandat lui seront remboursés dans la limite d'un plafond annuel de cinq mille (5.000) euros toutes taxes comprises.

Le Président assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société et représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des attributions exercées par les Associés. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président excédant l'objet social ou les attributions ainsi prévues, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait ces limites ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances et sans préjudice de l'engagement éventuel de la responsabilité du Président.

Le Président exerce ces pouvoirs sous réserve (i) de ceux expressément attribués aux Associés par la loi et/ou par les présents Statuts et/ou par toute autre convention conclue par l'ensemble des Associés en présence de la Société et (ii) dans la limite de l'objet social.

A titre de règlement intérieur et dans sa relation avec les Associés, le Président ne pourra agir au nom et pour le compte de la Société, sans l'accord préalable des Associés se prononçant suivant les majorités prévues à l'Article 20.2, dans les domaines énumérés prévus audit Article 20.2. Le Président s'engage à agir en toutes circonstances en conformité avec les décisions des Associés précitées et s'interdit de prendre ou mettre en œuvre toute décision relevant de l'Article 20.2 qui n'aurait pas été préalablement autorisée par les Associés dans les conditions visées aux présentes et aux statuts de la Société.

Le Président peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant de par la loi ou les Statuts à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société. En outre, conformément aux dispositions de l'article 706-43 du code de procédure pénale, le Président peut valablement déléguer à toute personne de son choix le pouvoir de représenter la Société dans le cadre des poursuites pénales qui pourraient être engagées à l'encontre de celle-ci.

Les conventions le cas échéant passées entre le Président et la Société sont soumises à l'approbation des Associés dans les conditions prévues par les présents Statuts.

17.2 Exercice des fonctions de Président – Démission - Révocation

Le Président devra consacrer à l'exercice de son mandat tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales sans qu'il lui soit interdit de s'occuper d'autres affaires même similaires ou de s'y intéresser.

Le Président est libre de démissionner moyennant le respect d'une période de préavis de trois (3) mois, ce délai courant à compter de la réception par la Société et les Associés de la lettre recommandée notifiant sa démission.

En cas de démission du Président ou encore d'incapacité légale, il est pourvu à son remplacement par une décision collective des Associés.

Le Président est révocable *ad nutum* sur décision collective des Associés.

17.3 Responsabilité du Président

Le Président est responsable, conformément au droit commun, envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit des violations des stipulations statutaires ou extra-statutaires dont la Société a connaissance, soit des fautes commises dans la gestion de la Société.

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

18. DIRECTEURS GENERAUX

Les Associés peuvent nommer une ou plusieurs personnes physiques, parmi les salariés de la Société ou en dehors d'eux et ayant ou non des liens contractuels avec celle-ci, aux fins d'assister le Président dans sa mission de direction générale de la Société avec le titre de directeur général ou de directeur général délégué.

Le nombre de directeurs généraux (délégués ou non) ainsi nommés ne peut excéder deux.

Les Associés déterminent la durée normale des fonctions (sans préjudice de la faculté de révocation *ad nutum* prévue au paragraphe suivant), l'étendue des pouvoirs et la rémunération éventuelle de chaque directeur général (délégué ou non). La rémunération éventuellement consentie aux directeurs généraux (délégués ou non) est indépendante de celle résultant du contrat de travail dont ils bénéficient le cas échéant.

Les fonctions de directeur général et de directeur général délégué peuvent prendre fin par la démission, le décès ou l'incapacité, par l'expiration de la durée normale des fonctions ou par la révocation *ad nutum* décidée par les Associés et qui peut intervenir à tout moment. Si aucune décision de renouvellement, de remplacement ou de révocation n'est prise concernant un directeur général (délégué ou non), ce dernier est réputé reconduit pour la durée de son mandat venant à expiration.

Chaque directeur général (délégué ou non) dispose du pouvoir de représenter et d'engager la Société dans les limites le cas échéant prévues dans la décision des Associés le nommant. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes des directeurs généraux excédant l'objet social ou les limites ainsi prévues, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait ces limites ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances et sans préjudice de l'engagement éventuel de la responsabilité du directeur général concerné.

TITRE V
DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

19. FORME ET PROCEDURE DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives sont prises à la demande du Président ou à la demande d'un Associé.

Tous les Associés ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent. Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

Les décisions collectives sont prises soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite à l'initiative du Président, soit dans un acte auquel participent tous les Associés.

Les comptes annuels sont obligatoirement soumis à l'approbation d'une assemblée qui se tient dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social. Les autres décisions collectives sont prises à toute époque de l'année.

L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation :

- qui est adressée par le Président ou tout Associé, huit (8) jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ;

- accompagnée du texte des résolutions proposées et de tout document nécessaire à l'information des Associés.

L'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. L'assemblée peut désigner comme secrétaire la personne de son choix.

Il est établi une feuille de présence mentionnant les noms, adresses des Associés présents et/ou représentés, le nombre d'actions dont ils disposent et l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est signée par tous les Associés présents ou représentés et certifiée exacte par les membres du bureau ou, à défaut par le président de séance. A cette feuille de présence sont annexés les pouvoirs des Associés représentés.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Associés sont adressés par le Président à chacun d'eux par lettre recommandée avec avis de réception. Chaque Associé dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception des documents pour émettre son vote, pour chaque résolution, par oui ou par non et par tous moyens écrits en ce compris par télécopie ou par transmission électronique. L'Associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu. Si les votes de tous les Associés sont reçus avant l'expiration dudit délai, la résolution concernée sera réputée avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

Les décisions collectives sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque Associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par un mandataire de son choix, qui peut ou non être un Associé. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou transmission électronique. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

20. NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES – REGLES DE MAJORITE

20.1 Décisions collectives

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

20.2 Décisions extraordinaires

Les décisions relatives aux évènements suivants sont qualifiées d'extraordinaires :

i. approbation du plan d'affaires comprenant le budget préparé par le Président et modifications de ce plan d'affaires, ainsi que l'approbation du plan d'amortissement à la livraison de l'Immeuble ;

ii. cession, nantissement, acquisition et/ou souscription (en ce compris les apports) de titres au sein d'une autre société ou de groupement avec ou sans personnalité morale sous quelque forme que ce soit, ou abandon de droits attachés à ces titres, et qui ne serait pas prévu dans le plan d'affaires approuvé ;

iii. acquisition, aliénation, cession, réorganisation (ou opération assimilée) d'actif(s) et de droits réels, notamment toute signature de vente en état futur d'achèvement et de contrat de promotion immobilière ;

iv. octroi de baux ou convention d'occupation de quelque nature que ce soit sur les actifs de la Société et toute modification et/ou résiliation de ces baux ou conventions d'occupation ;

v. décision relative aux contentieux et litiges supérieurs à trente mille euros (30.000€) ;

vi. tout engagement de quelque nature que ce soit supérieur à trente mille euros (30.000€)qui n'est pas inscrit dans un plan d'affaires approuvé par la collectivité des Associés ;

vii. conclusion, modification ou résiliation de toute convention conclue avec le Président, l'un des Associés ou l'un des Affiliés (au sens du pacte) dudit Associé ou Président ;

viii. renonciation à la mise en œuvre de tout droit ou prérogative prévue aux termes d'une convention conclue avec le Président, l'un des Associés ou l'un des Affiliés dudit Associé ou Président ;

ix. modification des Statuts ;

x. fusion, scission, réorganisation, dissolution, liquidation, apport partiel d'actifs ;

xi. recours à l'emprunt auprès de Tiers non visé dans le plan d'affaires, et tout remboursement anticipé de ces emprunts ;

xii. agrément des nouveaux Associés, notamment en cas de cession des Titres de la Société ;

xiii. transformation de la Société en une autre forme ;

xiv. transfert du siège social qui ne peut être décidé par le seul Président aux termes des Statuts ;

xv. réduction, amortissement ou augmentation du capital social ;

xvi. augmentation des engagements des Associés ;

xvii. décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Société ;

xviii. décision entraînant une modification des principes et règles comptables tels qu'appliqués dans le plan d'affaires ;

xix. prêt, caution, aval ou garantie accordé ;

xx. prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Société ;

xxi. sûreté de quelques natures que ce soit qui pourrait être consentie par un Associé sur ses Titres ;

xxii. approbation des comptes annuels, affectation des résultats et distribution des dividendes ;

xxiii. nomination, renouvellement et révocation du Président et fixation de sa rémunération ;

xxiv. nomination et révocation des commissaires aux comptes et du liquidateur ;

xxv. signature du procès-verbal valant réception ou livraison de tous travaux bénéficiant à la Société ou à ses immeubles, si ces travaux ont un montant supérieur à trente mille euros (30.000€).

20.3 Décisions ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires toutes décisions autres que les décisions extraordinaires ou les décisions ne pouvant être décidées qu'à l'unanimité des Associés.

20.4 Majorités

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises qu'à l'unanimité des Associés représentant l'intégralité des droits de vote de la Société.

Les décisions ordinaires requerront pour être adoptées un vote favorable d'un ou plusieurs Associés représentant plus de la moitié des droits de vote de la Société.

21. ASSOCIE UNIQUE

En cas de réunion de l'ensemble des actions de la Société dans les mains d'un Associé unique, les stipulations des présents Statuts continueront à s'appliquer *mutatis mutandis*, les pouvoirs dévolus à la collectivité des Associés étant alors exercés par l'Associé unique.

TITRE VI
COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DES RESULTATS

22. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2016.

23. COMPTES SOCIAUX

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Le Président dresse alors également le bilan, décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat, le tout de façon à ce que les Associés disposent d'une information complète nécessaire à l'obtention d'une image fidèle de la situation de la Société. Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Tous ces documents sont mis à la disposition du (des) commissaire(s) aux comptes dans les conditions légales.

Ces documents doivent être accompagnés d'un rapport du Président sur l'activité de la Société.

Ces éléments, et notamment le rapport susmentionné, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des Associés sont adressés à chacun d'eux quinze (15) jours avant la réunion de l'assemblée ou, à défaut, ils sont joints à la lettre de consultation.

Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des Associés au siège social où ils peuvent en prendre copie ou connaissance.

Les comptes et rapports susvisés sont soumis à l'approbation des Associés dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

Par ailleurs, le Président doit établir, le cas échéant, des comptes consolidés dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

24. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la Société est effectué dans les conditions fixées par la loi par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires désignés par décision collective des Associés.

Il est également nommé, dans les conditions prévues par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès.

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

25. AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

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

Sur ce bénéfice, la collectivité des Associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau. Le solde, s'il en existe, est réparti par décision de la collectivité des Associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, la collectivité des Associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont la Société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

26. MODALITES DE PAIEMENT DES DIVIDENDES

Les modalités de paiement des dividendes sont fixées par décision des Associés. Toutefois, la mise en paiement doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

TITRE VII
DISSOLUTION – LIQUIDATION

27. DISSOLUTION

La Société est dissoute à l'arrivée du terme statutaire, sauf prorogation régulière, et en cas de survenance d'une cause légale ou conventionnelle de dissolution.

28. LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraine 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.

La collectivité des Associés nomme un liquidateur et fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif 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.

Si la clôture de la liquidation n'est pas parvenue dans un délai de trois (3) ans à compter de la dissolution, tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation.

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.

Tout bien apporté qui se retrouve dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'Associé qui en avait fait l'apport, cette faculté s'exerçant avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les pertes, s'il y a lieu, sont réparties entre les Associés dans les mêmes proportions que le boni.

TITRE VIII
STIPULATIONS DIVERSES

29. CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou, lors de sa liquidation, entre les Associés et la Société relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social de la Société.