

# **BARTAVELLES REALTY**

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE À CAPITAL VARIABLE  
AU CAPITAL MINIMUM DE 100 €

SIÈGE SOCIAL : 10 RUE DE PENTHIÈVRE 75008 PARIS

## **STATUTS CONSTITUTIFS**

**27 MAI 2015**



**LES SOUSSIGNÉS :**

La société COURCELLES GESTRA, société par actions simplifiée au capital de 100€, dont le siège social est sis 36, rue de Courcelles 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 810 059 311, représentée par M. Mowgli Frere, son Président a établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiée qu'il a décidé de constituer

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

**SECTION I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - DURÉE - EXERCICE SOCIAL**

1. **FORME DE LA SOCIÉTÉ**

Il est formé par l'associé unique une société par actions simplifiée régie par :

- les dispositions des articles L 227-1 à L 227-20 et L 244-1 à L 244-4 du Code de commerce, dans la mesure où elles sont compatibles avec les dispositions particulières aux sociétés par actions simplifiées, les dispositions relatives aux sociétés anonymes, à l'exception des articles L 225-17 à L 225-126 du Code de commerce et les dispositions générales relatives à toute société des articles 1832 à 1844-17 du Code civil,
- les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce, pour ce qui concerne la variabilité du capital ;
- les dispositions des présents statuts.

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

2. **OBJET**

La Société a pour objet:

- l'acquisition, la gestion et la revente d'un bien situé 57 rue des Bartavelles à Orange (84100) de manière directe ou via une participation.

3. **DÉNOMINATION**

La dénomination de la Société est :

**« BARTAVELLES REALTY »**

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "Société par Actions Simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social ainsi que le lieu et le numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

4. **SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé :

**10 rue de Penthièvre - 75008 PARIS**

Il peut être transféré par décision de l'associée unique ou des associés statuant dans les conditions de l'**Article 23** ci-après.

5. **DURÉE**

La durée de la Société est fixée à **99 années** à compter de la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par la loi et les présents statuts.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des associés.

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit provoquer une réunion de l'assemblée générale des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête,





la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

6. **EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social sera ouvert à la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 Décembre 2016.

**SECTION II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

7. **APPORTS**

Il est apporté en numéraire par :

<b>La société Courcelles Gestra</b>	cent euros (100 €)
<b>TOTAL</b>	<b>cent euros (100 €)</b>

Soit une somme en numéraire d'un montant total de cent euros (100 €), correspondant au montant du capital social et à cent (100) actions d'une valeur nominale de un euro (1 €) chacune, entièrement souscrites et libérées, ainsi qu'il résulte du certificat établi par la banque **BRED, 18 quai de la Rapée 75012 Paris** (en **Annexe 3** des présents statuts), dépositaire des fonds, sur présentation de l'état de souscription mentionnant la somme versée par les associés. L'état de souscription est annexé aux présents statuts (**Annexe 1 « État de souscription »**).

La somme de cent euros (100 €) versée par les associés a été régulièrement déposée à un compte ouvert au nom de la Société en formation, à ladite banque.

8. **CAPITAL SOCIAL – VARIABILITÉ**

Le capital social initial de la Société, intégralement souscrit, est ainsi fixé à la somme de cent euros (100 €) et divisé en cent actions de un euro (1 €) de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement libérées.

La société est à capital variable, avec un montant maximum autorisé et un montant minimum.

Le capital social est susceptible d'augmentation par des versements successifs des actionnaires ou l'admission d'actionnaires nouveaux et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués, dans la limite du capital maximum autorisé et du capital minimum.

Les variations de capital, à l'intérieur de ces limites, n'entraînent pas de modification statutaire et ne sont pas assujetties aux formalités de dépôt et de publicité.

Le capital maximum autorisé s'élève à deux cent mille (200.000) euros. Le capital minimum ne peut être inférieur à cent (100) euros.

9. **COMPTES COURANTS**

Les associés peuvent, dans le respect de la réglementation en vigueur, mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin sous forme d'avances en « Comptes courants ». Les conditions et modalités de ces avances sont déterminées d'accord commun entre l'associé intéressé et le Président. Elles sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

10. **MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

**10.1 Augmentation de capital dans les limites du capital autorisé**



Le Président est habilité à recevoir la souscription de nouvelles actions dans la limite du capital autorisé de deux cent mille (200.000) euros, sous réserve que les conditions ci-après soient intégralement remplies :

- les actions nouvelles devront être intégralement libérées lors de leur souscription
- les actions devront être libérées en numéraire
- les actions porteront jouissance à compter de leur date d'émission et seront, mis à part leur date de jouissance, entièrement assimilées aux actions anciennes
- les actions pourront être émises avec une prime d'émission déterminée en valorisant la totalité des actions composant le capital de la société avant l'émission des actions nouvelles, selon la formule définie par le Président.

Il appartiendra au Président de décider d'une augmentation de capital dans la limite du capital autorisé de deux cent mille (200.000) euros.

Il appartiendra au Président d'agréer tout nouvel associé de la Société dans le cadre d'une souscription d'actions nouvelles de la Société.

Les souscriptions reçues au cours d'un exercice feront l'objet d'une déclaration mentionnée dans un état des souscriptions et des versements établis le dernier jour de l'exercice. Cet état sera communiqué aux associés dans les trois (3) mois de la clôture de l'exercice.

Le Président est habilité à procéder à l'augmentation du capital de la Société par prélèvements sur les comptes courants d'associés.

#### **10.2 Diminution du capital dans les limites du capital autorisé**

Le capital social peut être diminué par la reprise des apports effectués par les associés sortants ou qui sont exclus de la Société dans les termes fixés par les **articles 15.5 et 15.6** des présents statuts.

La valeur des actions devant être remboursées à un associé sortant ou exclu sera obtenue en application des modalités de valorisation selon la formule définie par le Président.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social en dessous du capital minimum défini à l'article 8.

#### **10.3 Divergence sur le prix**

Toute divergence sur la formule de valorisation de la Société et de détermination de la valeur des actions sera définitivement tranchée par un expert en application de l'article 1843-4 du Code Civil. Les frais d'expert seront à la charge des associés souhaitant y recourir.

#### **10.4 Diminution du capital au-delà des limites du capital autorisé**

La réduction du capital autorisé de la société est de la compétence de l'assemblée générale compétente pour les modifications des statuts.

Elle entraîne une modification des statuts, ainsi que les formalités de dépôt et de publicité applicables à ce type de décision.

Le capital peut être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, dans les conditions prévues par la loi.

Cette réduction ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité entre les associés.

#### **10.5 Augmentation du capital au-delà des limites du capital autorisé**

L'augmentation de capital qui porte celui-ci au-delà du montant capital maximum autorisé entraîne l'augmentation de ce capital maximum autorisé.





Cette décision implique une modification des statuts et les formalités de dépôt et de publicité prévues par la loi sont applicables à ce type de décision.

L'augmentation du capital social autorisé est de la compétence de l'assemblée générale pour les modifications des statuts.

Le capital peut être augmenté conformément à la loi.

Aucune augmentation de capital en numéraire ne peut être réalisée tant que le capital n'est pas entièrement libéré.

Le capital social de la Société ne peut être augmenté ou réduit au-delà des limites du capital autorisé que par une décision collective des associés statuant dans les conditions de l'Article 22 ci-après sur le rapport du Président.

#### *Modalités d'une augmentation de capital au-delà des limites du capital autorisé*

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

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

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

Ils sont libérés :

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

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

#### *Délégation de pouvoirs*

Les associés délèguent au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

Il appartiendra au Président d'agréer tout nouvel associé de la Société dans le cadre d'une souscription d'actions nouvelles de la Société.

#### *Libération des actions nouvelles*

Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées lors de la souscription de la quotité du nominal (ou du pair) prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

#### *Actions de préférence*

Il peut être émis des actions de préférence, avec ou sans droit de vote, assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent. Ces droits doivent alors être définis dans les présents statuts dans le respect des dispositions de l'article L 228-11 du Code de commerce.

Le droit de vote peut être aménagé pour un délai déterminé ou déterminable ou supprimé.

Les actions de préférence sans droit de vote ne peuvent représenter plus de la moitié du capital social, et, si les actions de la Société étaient admises aux négociations sur un marché réglementé, plus du quart du capital social.

### **SECTION III - ACTIONS**

#### **11. INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS – USUFRUIT**

##### *Indivisibilité*

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

##### *Démembrement de propriété*

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales. Cependant, les titulaires d'actions dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un (1) mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-propiétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

#### **12. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS**

Chaque action donne droit dans les bénéfices et l'actif social à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les associés ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits s'en remettre aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales.

##### *Regroupement d'actions*

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, ou encore en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'une augmentation ou d'une réduction du capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les titulaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, le cas échéant, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

Les actions ayant une valeur nominale inférieure ou égale à un montant fixé par décret en Conseil d'État peuvent être regroupées. Ces regroupements sont décidés par les assemblées générales d'associés dans les conditions prévues pour la modification des statuts et selon les dispositions réglementaires.



Ils comportent l'obligation, pour les associés, de procéder aux achats ou aux cessions d'actions nécessaires pour réaliser le regroupement.

Si le ou les associés ayant pris cet engagement ne le remplissent pas, les opérations de regroupement peuvent être annulées à la demande de tout intéressé. Dans ce cas, les achats et les ventes de rompus peuvent être annulés à la demande des associés qui y ont procédé ou de leurs ayants cause, à l'exception des associés défaillants, sans préjudice de tous dommages-intérêts s'il y a lieu.

La valeur nominale des actions regroupées ne peut être supérieure à un montant fixé par décret en Conseil d'État.

Pour faciliter ces opérations, la Société doit, avant la décision de l'assemblée générale, obtenir d'un ou de plusieurs associés l'engagement de servir pendant un délai de deux (2) ans, au prix fixé par l'assemblée, la contrepartie tant à l'achat qu'à la vente des offres portant sur les rompus ou des demandes tendant à compléter le nombre de titres appartenant à chacun des associés intéressés.

A l'expiration du délai fixé par le décret, les actions non présentées en vue de leur regroupement perdent leur droit de vote et leur droit au dividende est suspendu.

Les dividendes dont le paiement a été suspendu sont, en cas de regroupement ultérieur, versés aux propriétaires des actions anciennes dans la mesure où ils n'ont pas été atteints par la prescription.

Lorsque les propriétaires de titres n'ont pas la libre administration de leurs biens, la demande d'échange des anciens titres et les achats ou cessions de rompus nécessaires pour réaliser le regroupement sont assimilés à des actes de simple administration, sauf si les nouveaux titres sont demandés sous la forme au porteur en échange de titres nominatifs.

Les titres nouveaux présentent les mêmes caractéristiques et confèrent de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité les mêmes droits réels ou de créance que les titres anciens qu'ils remplacent.

Les droits réels et les nantissements sont reportés de plein droit sur les titres nouveaux attribués en remplacement des titres anciens qui en sont grevés.

#### *Répartition - Remboursement des actions*

Sauf interdiction légale, il sera fait masse, au cours de l'existence de la Société ou lors de sa liquidation, entre toutes les actions des exonérations et imputations fiscales ainsi que de toutes taxations susceptibles d'être supportées par la Société, avant de procéder à toute répartition ou remboursement, de telle manière que, compte tenu de la valeur nominale et de leur jouissance respectives, les actions de même catégorie reçoivent la même somme nette.

#### *Conséquences de la possession d'une action*

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les organes sociaux.

Aucun associé ne pourra volontairement nantir, hypothéquer, ou grever de toute autre façon ses droits de propriété ou de possession sur les actions de la Société, sauf accord préalable exprès du Président.

### 13. **FORME DES VALEURS MOBILIÈRES**

Les actions sont obligatoirement nominatives. Leur propriété résulte de leur inscription en compte au nom du ou de leurs titulaires sur des comptes tenus à cet effet par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.



Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le Président de la Société ou par toute autre personne ayant reçu délégation de ce dernier à cet effet.

## **SECTION IV - CESSIION - TRANSMISSION - LOCATION D'ACTIONS**

### 14. **TRANSMISSION ET INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS**

Aux fins de l'application du présent **article 15**, les termes des présentes commençant par une majuscule auront les significations indiquées comme il est indiqué ci-dessous. La signification des termes définis s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes, à l'infinitif ou conjugué, qu'il soit utilisé comme substantif, adjectif, participe présent ou verbe à condition qu'il commence par une majuscule.

<b>« Contrôle »</b>	s'entend au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, étant entendu que le Contrôle peut être exercé de concert par plusieurs entités ou sociétés au sens de l'article L 233-10 du Code de commerce.
<b>« Mutation »</b>	désigne toute opération, à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, universelle ou particulière, entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue propriété ou de l'usufruit de Titres, directement ou indirectement, notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive, cessions (y compris ventes aux enchères ordonnée par une décision judiciaire), échanges (y compris en cas de fusion ou de scission), apports, donations, liquidations de communautés, attributions, adjudications, renoncations à des droits préférentiels de souscription ou à attribution de Titres, dévolution successorale, opérations emportant transfert universel de patrimoine, d'un prêt, d'une location, d'une licitation ou d'un abandon, d'une constitution fiduciaire, d'une distribution en nature, convention de croupier, promesse de vente, gage ou constitution de garantie.
<b>« Tiers »</b>	désigne toute entité n'étant ni un associé de la Société, ni la Société. Par entité, il convient d'entendre toute personne physique ou morale, ainsi que toute société en participation, GIE, fonds commun de placement à risques, fonds d'investissement en capital et quasi-capital, fonds de créance, trust, <i>limited partnership</i> , copropriété de valeurs mobilières et toute organisation similaire ou équivalente.
<b>« Titres »</b>	<p>désignent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tout instrument financier représentatif d'une quotité du capital de la Société ou donnant droit, directement ou indirectement, d'une façon immédiate ou différée, notamment par voie de conversion, d'échange, de remboursement, de présentation d'un bon ou de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'un titre représentatif d'une quotité du capital ou de droits de vote de la Société</li> <li>▪ tout bon ou droit permettant la souscription ou l'attribution d'un Titre tel que présentement défini ainsi que l'accès à tous droits cessibles ou négociables susceptibles d'être détachés des Titres de la Société.</li> </ul> <p>La présente définition concerne, sans limitation, les actions, tous bons de souscription d'actions autonomes ou non, toutes obligations remboursables, convertibles et/ou échangeables, les options de souscription d'actions ainsi que les options d'achat d'actions et les droits de souscription à tous titres, et plus généralement toutes valeurs mobilières visées au Chapitre VIII du Titre II du Livre II du Code de commerce, émises par la Société et donnant accès à son capital.</p>

#### 14.1 **Principes**

Toute Mutation de Titres s'opère à l'égard de la Société et des Tiers, par un virement du compte de l'associé cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement. Cet ordre de



mouvement est inscrit sur un registre tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements de titres ».

Les titulaires, les cessionnaires intermédiaires et les souscripteurs sont tenus solidairement du montant non libéré de l'Action. Tout souscripteur ou associé qui a cédé son Titre cesse, 2 ans après l'envoi à la Société de son ordre de mouvement, d'être responsable des versements non encore appelés.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

La location des actions est interdite.

Les héritiers, représentants, 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 en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives.

#### 14.2 **Inaliénabilité des Titres**

Sous réserve des cas de Mutation Libre, chaque Associé s'interdit expressément de procéder, de quelque manière que ce soit, à la Mutation de tout ou partie de ses titres avant le **1er septembre 2015** (la « **Période d'Inaliénabilité** »).

Toutefois, par dérogation aux dispositions des alinéas ci-dessus instituant une inaliénabilité temporaire des titres de la Société, il est convenu que seront réalisables, pendant la Période d'Inaliénabilité, toutes cessions réalisées en application des dispositions de la clause d'exclusion d'un associé objet de l'article 15.5 des présents statuts.

#### 14.3 **Modalités de la transmission des actions - Agrément**

La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement.

En cas de décès d'un associé, ses héritiers lui succéderont dans ses droits et obligations tels que stipulés dans les présents statuts.

Toutes transmissions d'actions par un associé au profit du Président, sous réserve que le Président soit une personne morale, sont libres.

Sous réserve des stipulations de l'article 14.2 afférentes à l'inaliénabilité temporaire des actions de la Société, tout transfert d'actions par un associé à un tiers ou à un associé est soumis à l'agrément préalable du Président.

L'associé cédant souhaitant transmettre ses titres notifiera au Président par lettre recommandée avec accusé réception (la "Notification") le projet de transmission avec indication du cessionnaire, du nombre d'actions concernées par la cession, du prix, et des autres conditions de la cession.

En aucun cas, le Président ne sera tenu de faire connaître les motifs de la décision d'agrément ou de refus.

Cette décision devra être notifiée à l'associé cédant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la demande d'agrément.

À défaut de notification dans ce délai de deux mois, l'agrément sera réputé acquis.



En cas d'agrément du cessionnaire proposé, donné expressément ou tacitement par le Président, le transfert correspondant devra être réalisé au plus tard le quinzième jour à compter de la date dudit agrément.

Le Président est habilité à transcrire sur le registre de la Société les transferts réalisés conformément aux stipulations des présents statuts.

Si l'agrément est refusé, l'associé cédant devra, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du refus d'agrément, notifier à la Société son droit de repentir et sa décision de ne plus céder ses actions.

Le prix des actions sera celui indiqué par l'associé cédant dans la Notification prévue au présent article. En cas de désaccord sur le prix de cession, la détermination du prix sera fixée par voie d'expertise selon les modalités de l'article 1843-4 du code civil.

#### 14.4 **Concurrence**

Chaque associé intéressé, directement ou indirectement et à quelque titre que ce soit, notamment par une prise de participation au capital, à une activité de même nature ou susceptible de concurrencer celle de la Société ou celle de la société dans laquelle la Société investit, doit déclarer cet intérêt au Président dans le mois de sa survenance par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'associé enfreignant cette obligation de déclaration s'expose à la mise en œuvre de la clause d'exclusion figurant à l'article 15.5 des présents statuts, ceci sans préjudice du droit pour la Société d'intenter toute action judiciaire.

#### 14.5 **Exclusion d'un associé**

Tout associé pourra être exclu pour les motifs suivants :

- violation des dispositions d'inaliénabilité de l'**article 14.2**,
- violation des dispositions d'agrément de l'**article 14.3**
- violation des dispositions de déclaration d'intérêt de l'**article 14.4**
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé ;

L'exclusion sera décidée par le Président et portera sur la totalité des titres détenus par l'associé exclu.

Aucune décision d'exclusion ne pourra être prise si l'associé n'a pas été régulièrement convoqué par le Président quinze (15) jours au moins avant la date prévue par lettre recommandée avec accusé de réception et s'il n'a pas été mis à même de présenter sa défense sur les faits qui lui sont reprochés. Ses arguments doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision du Président.

La décision d'exclusion doit statuer sur le rachat des actions de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs des actions ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires d'agrément prévues en cas de cession.

La décision d'exclusion ne pourra être valablement adoptée sans qu'il soit immédiatement décidé de procéder au rachat des titres de l'associé exclu, par voie de réduction du capital de la Société ou par l'intermédiaire d'un cessionnaire nommément désigné (ou encore par les autres associés proportionnellement à la participation de chacun au capital de la Société).

La totalité des actions de l'associé exclu doit être cédée dans les deux mois suivant la notification qui lui est faite de la décision d'exclusion par le Président, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Pendant ce délai, l'associé exclu perd tous les droits non pécuniaires attachés aux titres détenus.



Le prix de rachat des actions de l'associé exclu est déterminé d'un commun accord ou à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

#### 14.6 Retrait d'un associé

Durant la Période d'Inaliénabilité définie à l'article 14.2 ci-dessus, le retrait d'un associé ne sera envisageable qu'à la condition que l'associé souhaitant se retirer (ci-après le "Cédant") cède l'intégralité de ses actions à un autre associé de la Société.

A l'issue de la Période d'Inaliénabilité définie à l'article 14.2 ci-dessus, chaque associé disposera d'un droit de retrait qui pourra s'exercer dans les conditions suivantes:

- soit au profit d'un tiers ou d'un autre associé à un prix convenu entre le Cédant et le cessionnaire; ou ;
- soit dans le cas de l'Obligation de Sortie visée à l'article 14.7

#### 14.7 Obligation de sortie

Dès lors que la Société a réalisé la cession totale du bien immobilier visé à l'Objet des présents statuts ou de sa participation dans la société qui détient le bien, chaque associé s'engage à l'égard des autres associés, à titre de promesse ferme et irrévocable, en cas d'offre d'acquisition par la Société portant sur ses actions de la Société, à céder l'intégralité de ses actions à la Société elle-même dans les termes et conditions de l'offre (la « Sortie Commune »). La Société devra dans ce cas réduire son capital social par voie d'annulation d'actions .

Le prix d'acquisition des actions sera déterminé par application de la formule suivante :

Prix d'acquisition = actif net de la Société (y-compris les provisions pour impôts et charges prévisibles) / nombre d'actions à la date proposée d'acquisition

L'agrément prévu à l'article 14.3 ne sera pas exerçable en cas de mise en oeuvre du présent article.

Il est par ailleurs précisé que les associés renoncent expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil en cas de non-respect de leur engagement de transférer leurs actions à l'acquéreur dans les conditions du présent article. En conséquence, si un ou plusieurs associés refusent d'exécuter leur engagement de transférer leurs actions à l'acquéreur dans les conditions du présent article, ils reconnaissent et acceptent d'ores et déjà, que les autres associés pourront obtenir l'exécution forcée de leur engagement en faisant constater par voie judiciaire la réalisation de la cession qui en fait l'objet, sans préjudice des dommages et intérêts qu'il pourrait également réclamer pour obtenir réparation du préjudice subi du fait de la violation de cet engagement par les associés défaillants.

## **SECTION V - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

### 15. **DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ**

#### 15.1 **Président**

La Société est représentée à l'égard des tiers par un Président qui est soit une personne physique, soit une personne morale, associé ou non de la Société.

#### 15.2 **Nomination du Président**

Le Président est nommé pour une durée indéterminée par l'associé unique ou la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'**Article 23** ci-après.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.



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

#### 15.3 **Démission - Révocation**

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit en cas de Président personne morale par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois lequel pourra être réduit par l'associé unique ou la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire.

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à la Société par lettre recommandée.

Le Président personne physique sera considéré comme démissionnaire à la date où il aura atteint l'âge de soixante-quinze (75) ans révolus. Le Président personne morale sera démissionnaire d'office au jour de l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le Président est révocable que pour un motif grave par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'**Article 22**. Toute révocation intervenant sans qu'un tel motif grave puisse être établi, ouvrira droit à une juste indemnisation en faveur du Président.

#### 15.4 **Rémunération**

Le Président peut recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à ses fonctions dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par l'associé unique ou la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'**Article 23** ci-après.

Cette rémunération peut consister en un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel. Les conditions d'une éventuelle indemnité de révocation attribuée au Président seront fixées par l'associé unique ou la collectivité des associés.

En outre, le Président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justification. Cette rémunération et ces frais sont comptabilisés en frais généraux de la Société.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de Président n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

#### 15.5 **Pouvoirs du Président**

Dans les rapports avec les tiers, le Président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social et sous réserve cependant des pouvoirs expressément attribués par les Statuts ou par la Loi aux associés.

Les dispositions des présents Statuts limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des Statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.



Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

16. **DIRECTEUR(S) GÉNÉRAL(AUX)**

Le Président pourra être assisté d'un ou de deux Directeurs Généraux, désigné par la collectivité des associés.

Le(s) Directeur(s) Général(aux) dispose(nt) alors des mêmes pouvoirs que le Président. Dans les rapports avec les tiers, le(s) Directeur(s) Général(aux) représentent la Société et est (sont) investi(s) des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social et sous réserve cependant des pouvoirs expressément attribués par les Statuts ou par la loi aux Associés.

Le(s) Directeur(s) Général(aux) peut(vent) être soit une personne morale, soit une personne physique, Associé ou non.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

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

Les dispositions de l'**Article 15** relatives au Président sont applicables mutatis mutandis au(x) Directeur(s) Général(aux).

17. **REPRÉSENTATION SOCIALE**

Les délégués du Comité d'Entreprise exercent les droits prévus par l'article L 2323-62 du Code du travail auprès du Président.

Le Comité d'Entreprise doit être informé des décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés.

Les demandes d'inscription des projets de résolutions présentées par le Comité d'Entreprise doivent être adressées par un représentant du Comité au Président.

Ces demandes qui sont accompagnées du texte des projets de résolutions peuvent être envoyées par tous moyens écrits. Elles doivent être reçues au siège social six (6) jours au moins avant la date fixée pour la décision des associés. Le Président accuse réception de ces demandes dans les trois (3) jours de leur réception.

18. **LE COMITÉ DE GESTION**

A l'initiative du Président, il peut être institué un Comité de Gestion ayant uniquement un caractère consultatif et dont les missions sont les suivantes :

- Suivre l'évolution de l'opération immobilière et veiller au bon déroulement de celle-ci
- Participer à la définition des conditions de réduction du capital de la Société et des conséquences financières pour les associés, des désinvestissements de la Société.

Les réunions du Comité de Gestion sont présidées par le Président de la Société.

La révocation du Président au titre de ses fonctions prévue par l'article 16.5 entraînera de plein droit sa révocation en tant que président du Comité de Gestion.



Le Comité de Gestion est composé de trois (3) à six (6) membres nommés par le Président parmi les associés ayant présenté librement leur candidature ou parmi des tiers. Le Président, associé ou non, est membre du Comité de Gestion.

Les membres du Comité de Gestion sont nommés pour trois (3) ans.

Au terme du mandat des membres du Comité de Gestion, leur renouvellement ou remplacement est effectué par le Président. Le Comité de Gestion est convoqué au minimum une fois par semestre par le Président avec un préavis de dix (10) jours ouvrés.

Les réunions du Comité de Gestion se tiennent en tout lieu indiqué par l'auteur de la convocation, étant précisé que les membres n'ont pas besoin d'être présents physiquement et peuvent participer à la réunion par tout mode de communication approprié permettant de les identifier et de garantir la continuité des réunions.

Le Comité de Gestion devra réunir un quorum de 75%, en ce compris le Président.

Les réunions du Comité de Gestion font l'objet de procès-verbaux signés par les membres présents et conservés au siège social.

## **SECTION VI - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### **19. CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SES DIRIGEANTS**

En cas de pluralité d'associés, toute convention portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ou non et intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et ses dirigeants

ou

- l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %

ou

- la société contrôlant une société associée au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, doit être portée, le cas échéant s'il a été nommé, à la connaissance du Commissaire aux Comptes, par le Président ou le Directeur Général dans un délai d'un (1) mois.

En cas de présence d'un Commissaire aux Comptes dans la Société, celui-ci devra établir un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé avec les personnes intéressées telles que visées au premier paragraphe du présent article, étant précisé que cette disposition n'est pas applicable aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Lors de la décision collective statuant sur les comptes dudit exercice, les associés statuent sur ce rapport. A défaut de présence d'un Commissaire aux Comptes, les associés statueront sur un rapport spécial rédigé par le Président.

Les conventions non approuvées par décision collective des associés produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée ou le Président d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et les personnes intéressées.

En outre, seules les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et les personnes visées au premier paragraphe du présent article sont communiquées au(x) Commissaire(s) aux Comptes le cas échéant.



20. **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

La Société devra nommer un ou plusieurs Commissaire(s) aux comptes titulaire(s) et suppléant(s) si elle dépasse les chiffres fixés par décret.

Lorsque les conditions fixées par la loi sont remplies, la collectivité des associés désigne, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires et un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants.

Si ces conditions ne sont pas remplies, la désignation d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant demeure facultative et c'est à la collectivité des associés, qu'il appartient de procéder à de telles désignations, si elle le juge opportun.

Les Commissaires aux Comptes doivent être invités à participer à toutes les décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés.

**SECTION VII - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS**

21. **RÈGLES GÉNÉRALES**

Lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus par la Loi à la collectivité des associés. Ses décisions sont répertoriées dans un registre.

En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives des associés sont prises à l'initiative du Président de la Société:

- soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, au besoin par vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support tel que le courriel
- soit par consultation écrite,
- soit par tous autres moyens de transmissions (téléphone, téléconférence)
- soit par un acte signé par tous les associés.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Tout associé doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

Le ou les Commissaires aux Comptes titulaires le cas échéant sont invités à participer à toute décision collective, en même temps et dans la même forme que les associés. Il en est de même du Président de la société s'il n'est pas associé.

21.1 **Délibérations en assemblée d'associés**

**21.1.1 Convocation**

La convocation des assemblées est faite par le Président huit (8) jours au moins à l'avance par une lettre simple adressée à tous les associés, ou par courrier électronique ou tout autre moyen électronique de télécommunication.

Au cas où l'assemblée n'aurait pu délibérer valablement faute du quorum requis, une deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première et l'avis de convocation rappelle la date de celle-ci. Le délai de convocation est toutefois porté à six (6) jours.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés ont été présents ou représentés à l'assemblée.

L'avis de convocation doit comporter la date, l'heure et le lieu de l'assemblée ainsi que l'ordre du jour de l'assemblée.



### 21.1.2 Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée et le texte des résolutions sont arrêtés par le Président. Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital, peuvent, dans les conditions et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions.

Le Président accuse réception des projets de résolution, par lettre dans le délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Cet accusé de réception peut également être transmis par un moyen de télécommunication. Ces projets de résolution doivent être inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée générale.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à son ordre du jour.

### 21.1.3 Participation aux délibérations

Tout associé a le droit d'assister aux assemblées et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité et d'une inscription de sa qualité d'associé sur les registres tenus par la société, au moins deux (2) jours avant la réunion de l'assemblée, ce délai pouvant être réduit sur décision du Président.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé. A cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat. Tout associé peut également envoyer un pouvoir à la société sans indiquer le nom de son mandataire. Tout pouvoir sans indication de nom de mandataire sera considéré comme un vote en faveur des résolutions présentées ou agréées par le Président. Les personnes physiques représentant des personnes morales associées prennent part aux assemblées, qu'elles soient ou non personnellement associées.

#### *Vote par correspondance*

Chaque associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la Société dans les conditions fixées à l'article L 225-107 du Code de commerce (par dérogation à l'article L 227-1 du Code de commerce qui énonce que les dispositions de l'article L 225-107 du Code de commerce ne sont pas applicables à la société par actions simplifiée) et aux articles R 225-75 et suivants du Code de commerce.

Ce formulaire pourra être communiqué à la Société par voie postale ou par voie électronique.

Ce formulaire doit être reçu par la société la veille du jour de la tenue de l'assemblée, au plus tard à 15 heures, heure de Paris, faute de quoi il n'en sera pas tenu compte.

#### *Établissement d'une feuille de présence*

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Cette feuille de présence, dûment émarginée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et les formulaires de vote par correspondance y compris par télécommunication, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.


### 21.1.4 Présidence de l'assemblée et bureau

L'assemblée est présidée par le Président. A défaut, l'assemblée élit elle-même, à la majorité simple des associés présents, son Président. En cas de convocation par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Le Président de l'assemblée désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Le Président de l'assemblée et le secrétaire composent le bureau de l'assemblée.

Les membres du bureau vérifient et signent la feuille de présence. Ils ont pour mission de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.





### 21.1.5 Organisation du scrutin

#### *Calcul du quorum*

Dans les assemblées, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote par correspondance, le quorum est calculé compte tenu des actions des associés ayant adressé leur formulaire dans le délai prescrit tant (i) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur des résolutions inscrites à l'ordre du jour ou sur une proposition ayant pour objet ou pour effet d'amender ou de rendre inopérante, en tout ou partie, une résolution figurant à l'ordre du jour que (ii) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance.

Lesdits associés participent au vote tant (i) lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour que (ii) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution figurant à l'ordre du jour, ou lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance, lesdites actions sont considérées comme votant contre la proposition et/ou contre la question soulevée ou la résolution proposée en cours de séance, quel que soit le sens du vote émis sur la résolution.

#### *Établissement de procès-verbaux*

Les délibérations des assemblées d'associés sont constatées par des procès-verbaux établis par les membres du bureau et signés par eux. Ils indiquent la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'assemblée générale, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

### 21.2 **Délibérations par voie de consultation écrite**

#### *Le bulletin de vote*

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Président doit adresser à chacun des associés par voie postale ou électronique un bulletin de vote portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux associés,
- la date à laquelle la société devra avoir reçu le bulletin de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception par la société du bulletin de vote sera de dix (10) jours à compter de la date d'expédition du bulletin de vote,
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet),
- l'adresse postale ou électronique à laquelle doit être retourné le bulletin.

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné. Les voix de l'associé qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.

#### *Procès-verbal des délibérations*

Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, le Président établit, date et signe le procès-verbal des délibérations, lequel doit comporter l'identité des associés ayant participé à la consultation et le quorum atteint, la liste des documents soumis aux associés, le texte des résolutions soumises au vote et le résultat des votes.





Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins, la réponse de chaque associé avec la preuve de la réception de la réponse et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social ou sur un serveur sécurisé.

#### 21.3 **Délibérations par tous autres moyens de communication**

Chaque associé fait connaître son vote ou celui exprimé en sa qualité de mandataire, par tous moyens de transmission (notamment par téléphone ou téléconférence).

Ce vote doit être confirmé dans un délai de cinq (5) jours par simple lettre ou par télécopie ou télex ou par courriel avec, s'il y a lieu, la preuve du mandat.

#### 21.4 **Établissement de procès-verbaux des délibérations**

Les décisions collectives des associés, quel qu'en soit leur mode, ou celles de l'associé unique si la société ne comporte qu'un seul associé, sont constatées par des procès-verbaux comportant les mentions susvisées et établis sur un registre spécial, ou sur des feuilles mobiles numérotées. Ces feuilles ou registres sont tenus au siège de la Société.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet. Après dissolution de la Société, les copies ou extraits sont signés par le ou les liquidateurs.

Après dissolution de la société, les copies ou extraits sont signés par le ou les liquidateurs.

#### 22. **DÉCISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES**

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions relatives à la modification des statuts, à la fusion, à la scission, à la dissolution de la Société et à la révocation du Président ou du Directeur Général.

Sauf stipulation contraire prévue dans les présents statuts, pour délibérer valablement, les associés présents ou représentés à l'assemblée notamment par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, ou ayant voté par correspondance, doivent posséder sur première convocation **le quart** des actions ayant le droit de vote ou sur deuxième convocation **le cinquième** des actions ayant le droit de vote.

En cas de consultation écrite, le ou les associés ayant retourné à la société leur bulletin de vote dûment complété, daté et signé, doivent posséder sur première consultation **le quart** des actions ayant le droit de vote et sur deuxième convocation **le cinquième** des actions ayant le droit de vote.

Sauf disposition contraire prévue dans les présents statuts, les décisions sont prises **à la majorité des deux tiers (67%)** des voix exprimées, c'est-à-dire :

- (i) des voix des associés présents ou représentés à l'assemblée, notamment par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, ou ayant voté par correspondance,
- (ii) ou des voix des associés ayant répondu à la consultation écrite.

Toutefois, les associés ne peuvent, si ce n'est à l'unanimité des associés, transformer la Société en une société d'une autre forme, changer la nationalité de la Société ou modifier des dispositions statutaires instaurant l'inaliénabilité des actions, l'agrément de toute cession d'action, l'exclusion d'un associé ou la transformation de la Société en une société d'une autre forme.





23. **DÉCISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES**

Toutes décisions autres que celles visées à l'**Article 23** ci-dessus, sont qualifiées d'ordinaires. Les comptes annuels sont approuvés dans les six (6) mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Pour délibérer valablement, les associés présents ou représentés, notamment par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, à l'assemblée ou ayant voté par correspondance, doivent posséder sur première convocation au moins **un cinquième** des actions ayant le droit de vote; sur deuxième convocation, **aucun quorum ne sera exigé**. L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

En cas de consultation écrite, le ou les associés ayant retourné à la Société leur bulletin de vote dûment complété, daté et signé, doivent posséder sur première consultation **un cinquième** des actions ayant le droit de vote ; sur deuxième consultation, **aucun quorum ne sera exigé**. L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix des associés ayant répondu à la consultation écrite.

Les décisions sont prises **à la majorité** des voix exprimées c'est à dire :

- (i) des voix des associés présents ou représentés, notamment par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, à l'assemblée ou ayant voté par correspondance,
- (ii) ou des voix des associés ayant répondu à la consultation écrite.

24. **DÉCISIONS COLLECTIVES OBLIGATOIRES**

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- transformation de la Société ;
- modification des statuts et en particulier la modification du capital minimum ou du capital autorisé tels que définis à l'**article 10.1 et 10.2** ci-dessus amortissement du capital social ;
- fusion, scission, apport partiel d'actifs ;
- dissolution de la Société ;
- nomination des Commissaires aux Comptes de la Société ;
- nomination, rémunération, révocation du Président de la Société et du Directeur Général ;
- approbation des comptes annuels de la Société et affectation des résultats ;
- approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou associés ;
- modification des statuts de la Société, sauf transfert du siège social ;
- nomination du Liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation.
- toute autre décision relevant de sa compétence en vertu des statuts

25. **INFORMATION PRÉALABLE DES ASSOCIÉS**

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Le droit de communication des associés, la nature des documents mis à leur disposition et les modalités de leur mise à disposition ou de leur envoi s'exercent dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

## **SECTION VIII - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RÉSULTATS**

26. **ÉTABLISSEMENT ET APPROBATION DES COMPTES ANNUELS**

Le Président établit les comptes annuels de l'exercice.





Dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu du rapport de gestion du Président et éventuellement des rapports du ou des Commissaires aux comptes.

27. **AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

Toute action en l'absence de catégorie d'actions ou toute action d'une même catégorie dans le cas contraire, donne droit à une part nette proportionnelle à la quote-part du capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation. Chaque action supporte les pertes sociales dans les mêmes proportions.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont ils règlent l'affectation et l'emploi.

La décision collective des associés peut décider la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le Président fixe les modalités de paiement des dividendes.

**SECTION IX - LIQUIDATION - DISSOLUTION - CONTESTATIONS**

28. **DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ**

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi, par réalisation ou extinction de son Objet, ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision collective des associés.

La décision collective des associés qui constate ou décide la dissolution nomme un ou plusieurs Liquidateurs.

Le Liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les associés.

Les associés peuvent autoriser le Liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des actions.

Le surplus, s'il en existe, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre d'actions de chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

Si toutes les actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

29. **CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre la Société et les associés eux-mêmes, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou généralement au sujet des affaires sociales, seront soumises aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.



## **SECTION X - DÉSIGNATION DES ORGANES SOCIAUX-**

### **ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIÉTÉ EN FORMATION**

#### 30. **NOMINATION DU PRÉSIDENT**

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts sans limitation de durée est :

La société COURCELLES GESTRA, société par actions simplifiée au capital de 100€, dont le siège social est sis 36, rue de Courcelles 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 810 059 311, représentée par M. Mowgli Frere, son Président est nommé(e) comme premier président de la Société pour une durée indéterminée.

lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

#### 31. **ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION**

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société est annexé aux présents statuts (**Annexe 2 « État des engagements pris pour le compte de la société en formation et repris par celle-ci »**). Cet état a été tenu à la disposition des associés dans les délais légaux à l'adresse du siège social.

#### 32. **MANDAT POUR ACCOMPLIR DES ACTES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ APRÈS SIGNATURE DES STATUTS ET AVANT L'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés, la société COURCELLES GESTRA peut passer et conclure au nom et pour le compte de la Société, les actes suivants :

- accomplir toutes les démarches commerciales nécessaires à la bonne marche de la Société,
- signer tout contrat de travail qu'il jugerait nécessaire,
- faire toute acquisition rentrant dans la limite de ses pouvoirs.

Du seul fait de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, les engagements résultant de ces actes seront repris, rétroactivement, dès leur naissance et de plein droit, par la société.

#### 33. **FRAIS**

A compter de l'immatriculation, tous les frais relatifs à la constitution seront pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices et au plus tard dans le délai de cinq (5) ans.



Fait en cinq (5) originaux, dont  
Un (1) pour l'enregistrement,  
Deux (2) pour les dépôts légaux et  
Un (1) pour les archives sociales.  
Fait à Orange, le 27 Mai 2015

SIGNATURES :

La société **COURCELLES GESTRA**



**BARTAVELLES REALTY**  
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 100 €  
SIÈGE SOCIAL : 10 RUE DE PENTHIÈVRE 75008 PARIS

**ANNEXE 1**  
**État de souscription**

Capital: 100 €  
Nombre total d'actions : 100  
Valeur nominale: 1 €

SOUSCRIPTEURS		APPORT EN NUMERAIRE		
N°	État civil des souscripteurs	Nombre d'actions souscrites	Montant nominal des actions souscrites	Montant des apports en numéraire
1	La société <b>COURCELLES GESTRA</b>	100	1 €	100 €
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>1 €</b>	<b>100 €</b>

Le présent état constatant la souscription de 100 actions émises par la Société par apport en numéraire de la somme de 100€. Cet état est certifié exact, sincère et véritable par les associés.

Fait en cinq(5) exemplaires à Orange, le 27 Mai 2015.

La société **COURCELLES GESTRA**





## ANNEXE 2

### **État des engagements pris pour le compte de la société en formation et repris par celle-ci**

La société COURCELLES GESTRA, société par actions simplifiée au capital de 100€, dont le siège social est sis 36, rue de Courcelles 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 810 059 311, représentée par M. Mowgli Frere, son Président

a effectué, au nom et pour le compte de la société en formation, les opérations suivantes :

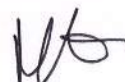
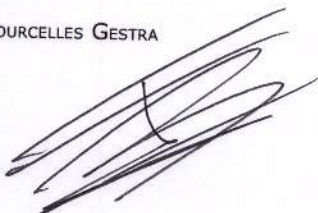
- ouverture d'un compte en banque au nom de la Société ;
- frais de constitution de la Société ;
- et plus généralement, tous actes administratifs et tous contrats nécessaires à la bonne marche de la société.

L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés vaudra reprise des engagements pris ci-dessus, et reprise des versements effectués au nom et pour le compte de la société en formation, et de tous frais inhérents à l'intérêt social quel qu'il soit.

Fait en cinq(5) exemplaires à à Orange, le 27 Mai 2015.

En autant d'exemplaires que requis par la loi

COURCELLES GESTRA



**ANNEXE 3**

**ATTESTATION BANCAIRE DE DEPOT DE CAPITAL SOCIAL**

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.