RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

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

Docusign Envelope ID: F65259F7-5B9D-8416-80E9-C3AC54C70D8E

IMMO SR

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros
Siège social : 18, avenue Maréchal FOCH – 69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE
828 428 979 RCS LYON

STATUTS MIS A JOUR

EN DATE DU 9 SEPTEMBRE 2026

Certifiés conforme à l'original par le Gérant



Docusign Envelope ID: F65259F7-5B9D-8416-80E9-C3AC54C70D8E

STATUTS

Article 1 - Forme

La société est une société à responsabilité limitée régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à venir ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la forme de société à responsabilité limitée avec un ou plusieurs associés.

Article 2 - Objet

La société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- L'acquisition d'un tènement immobilier sis [redacted] son exploitation, principalement en meublé, et sa mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement de ce tènement,
- L'acquisition et l'exploitation de tous autres biens immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire,

Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

Article 3 - Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale : IMMO SR

Dans tous les actes et documents émanant de la société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société à responsabilité limitée » ou des initiales « SARL », de l'énonciation du capital social ainsi que du numéro d'immatriculation de la société au RCS.

Article 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : [redacted]

Il peut être transféré en tout lieu par décision de la gérance, sous réserve de ratification par l'associé unique ou par décision collective extraordinaire des associés.

Il peut également être transféré en tout lieu soit par décision de l'associé unique, soit, en cas de pluralité d'associés, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

La société a une durée de 99 années, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 - Apports

A la constitution de la société, la Société UNI-VER, associé unique, a apporté et versé à la société une somme totale de 1 000 euros correspondant à 10 000 parts au nominal de 0,10 euros chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées.

La somme totale versée, soit 1 000 euros, a été déposée le 2 mars 2017 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation, auprès de la banque CIC, agence VAL DE FRANCE, [redacted]

Article 7 - Capital social

Docusign Envelope ID: F65259F7-5B9D-8416-80E9-C3AC54C70D8E

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 euros, divisé en 10 000 parts sociales d'un montant nominal de 0,10 euro chacune, intégralement libérées, numérotées de 1 à 10 000.

A la suite (i) de la cession de la totalité des parts sociales consentie par la société UNI-VER au profit de Monsieur Jérôme VERNHES suivant acte en date du 23 mai 2026, enregistré le 29 mai 2026, et (ii) de la donation-partage avec réserve d'usufruit consentie par Monsieur Jérôme VERNHES au profit de ses deux enfants suivant acte reçu par Maître Laurent ASSEZ, notaire à VAUGNERAY, le 29 juin 2026, les parts sociales sont réparties comme suit :

- Monsieur Jérôme VERNHES : 2 parts sociales en pleine propriété, numérotées 1 et 2, et 9 998 parts sociales en usufruit, numérotées 3 à 10 000 ;
- Monsieur Albin VERNHES : 4 999 parts sociales en nue-propriété, numérotées 3 à 5 001 ;
- Madame Ambre VERNHES : 4 999 parts sociales en nue-propriété, numérotées 5 002 à 10 000 ;

Soit au total : 10 000 parts sociales composant le capital social.

Article 8 - Augmentation et réduction du capital social

Le capital social peut être augmenté ou réduit de toutes les manières autorisées par la loi, en vertu d'une décision de l'associé unique ou par décision extraordinaire de la collectivité des associés qui fixe les conditions de l'opération.

En cas d'augmentation de capital par émission de parts à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces parts est réservé aux propriétaires des parts existantes au prorata de leur participation dans le capital de la société. Toutefois, les associés peuvent renoncer à ce droit préférentiel de souscription, à titre individuel ou en tout ou partie par une décision collective des associés, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés par actions et sous réserve des transpositions utiles.

Article 9 - Parts sociales

Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables. Leur propriété résulte des présents statuts, des actes modificatifs et des cessions ou mutations ultérieures régulièrement consenties et publiées.

Chaque part sociale confère à son propriétaire dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Chaque part est indivisible. En cas de pluralité d'associés, les propriétaires indivis doivent se faire représenter par un mandataire unique choisi parmi eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par le président du tribunal de commerce à la demande du plus diligent.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1844 du Code civil, en cas de démembrement des droits sociaux, le droit de vote entre l'usufruitier et le nu-propriétaire est réparti comme suit :

- L'usufruitier prend toutes les décisions et dispose de la totalité des droits de vote, tant pour les décisions collectives ordinaires que pour les décisions collectives extraordinaires ;
- Le nu-propriétaire dispose du droit de vote dans les cas exceptionnels où la loi l'impose expressément.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire aura le droit de participer aux assemblées générales.

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit au bénéfice appartient à l'usufruitier. L'usufruitier bénéficie d'un quasi-usufruit sur les dividendes prélevés sur les réserves.

Article 10 - Cession des parts sociales

Docusign Envelope ID: F65259F7-5B9D-8416-80E9-C3AC54C70D8E

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle ne devient opposable à la société qu'après accomplissement des formalités de l'article 1690 du code civil ou dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et du dépôt au greffe du tribunal de commerce compétent, en annexe au Registre du commerce et des sociétés, d'un exemplaire des statuts de la société modifiés.

Les cessions de parts consenties par l'associé unique sont libres.

Article 11 - Admission de nouveaux associés

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie successorale ou testamentaire, ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux. Elles sont librement cessibles entre conjoints, entre ascendants et descendants, et entre associés.

Les parts sociales ne peuvent en revanche être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Ce consentement est sollicité dans les conditions prévues par la loi. En cas de refus d'agrément, et sauf si le cédant renonce à la cession de ses parts, les associés sont tenus, dans un délai de trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts. A défaut d'accord sur le prix de rachat, celui-ci est fixé par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du code civil. Cet expert est tenu de respecter les règles de détermination du prix de rachat énoncées ci-dessus.

La société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider, dans le même délai, de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de les lui racheter au prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus.

Si, à l'expiration du délai imparti, aucune des solutions prévues aux paragraphes ci-dessus n'est intervenue, l'associé peut réaliser la cession initialement prévue.

Article 12 - Revendication de la qualité d'associé par le conjoint commun en biens

Lorsque le conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à un apport de biens communs fait par cet associé ou à une acquisition de parts sociales effectuée au moyen de biens communs, il ne peut devenir associé que s'il est agréé dans les conditions prévues à l'article 11.

Article 13 - Nantissement des parts sociales

Le nantissement des parts sociales doit être constaté par acte notarié ou sous seing privé, enregistré et signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Lorsque la société a donné son consentement à un nantissement de parts sociales dans les conditions prévues à l'article 11 des présents statuts relatif à l'agrément des cessions de parts au profit de tiers, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, sauf si la société ne préfère, postérieurement à la cession, racheter sans délai les parts sociales en vue d'une réduction de son capital.

En cas de défaut de notification à la société du projet de nantissement comme en cas de refus d'agrément, l'adjudicataire des parts faisant l'objet d'une réalisation forcée devra être soumis à l'agrément des associés.

Article 14 - Nomination des gérants

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, nommés avec ou sans limitation de durée. Le ou les gérants sont désignés par l'associé unique ou, en cas de

Docusign Envelope ID: F65259F7-5B9D-8416-80E9-C3AC54C70D8E

pluralité d'associés, par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, la décision est prise sur seconde consultation à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants.

Le gérant doit consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Article 15 - Cessation des fonctions des gérants

Le ou les gérants sont révocables par décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Le gérant peut résilier ses fonctions moyennant un préavis de un mois notifié à chaque associé par lettre recommandée avec AR.

Article 16 - Pouvoirs des gérants

Dans les rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs ci-dessus. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, sauf s'il est établi qu'ils en avaient eu connaissance.

Article 17 - Rémunération des gérants

La rémunération du gérant est fixée par la décision de nomination.

Article 18 - Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être nommés lorsque la société atteint les seuils réglementaires. Ils exercent leur mission conformément à la loi et sont désignés pour six exercices.

Article 19 - Conventions réglementées

19.1. - Dispositions applicables si la société devient une SARL pluripersonnelle

La Gérance présente à l'assemblée générale des associés statuant sur les comptes d'un exercice ou joint aux documents communiqués aux associés, en cas de consultation écrite, un rapport spécial sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses Gérants ou associés. Ce rapport contient les mentions suivantes :

- l'énumération des conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des associés ;
- le nom des Gérants ou associés intéressés ;
- la nature et l'objet desdites conventions ;
- les modalités essentielles de ces conventions, notamment l'indication des prix ou tarifs pratiqués, des ristournes et commissions consenties, des délais de paiement accordés, des intérêts stipulés, des sûretés conférées et, le cas échéant, toutes autres indications permettant aux associés d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion des conventions analysées ;
- l'importance des fournitures livrées ou des prestations de services fournies, ainsi que le montant des sommes versées ou reçues au cours de l'exercice en exécution des conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Docusign Envelope ID: F65259F7-5B9D-8416-80E9-C3AC54C70D8E

L'assemblée générale des associés statue sur ce rapport. Le Gérant ou l'associé intéressé ne peut pas prendre part au vote, et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Toutefois, s'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions conclues par un Gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée générale des associés.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge, pour le Gérant et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences dommageables de la convention pour la Société.

Ces dispositions s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, Gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance, est simultanément Gérant ou associé de la Société.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

19.2. - Dispositions applicables tant que la société comporte un associé unique

Les conventions conclues entre l'associé unique et la société font l'objet d'une mention au registre des décisions de l'associé unique. En outre, un rapport spécial doit être établi par le commissaire aux comptes, s'il en existe un, ou par le gérant non associé.

S'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions conclues par un gérant non associé sont soumises à l'autorisation préalable de l'associé unique qui doit, le cas échéant, mentionner son approbation dans le registre des décisions.

Les dispositions des deux alinéas qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Article 20 - Conventions interdites

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux Gérants ou associés autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique également aux représentants légaux des personnes morales associées, aux conjoint, ascendants et descendants des Gérants, associés ou des représentants légaux des personnes morales associées ainsi qu'à toute personne interposée.

Article 21 - Comptes courants

Les gérants de la société ainsi que tout associé détenant au minimum 5 % du capital social peuvent mettre à disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Les conditions de remboursement de ces sommes, ainsi que leur rémunération, sont déterminées soit par accord entre la gérance et l'associé intéressé, soit par décision collective des associés. Le cas échéant, les avances rémunérées consenties par les associés ou les gérants à la société sont soumises à la procédure de contrôle des conventions réglementées prévue par la loi.

Article 22 - Décisions de l'associé unique ou décisions collectives des associés

Lorsque la société est unipersonnelle, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus par la loi à la collectivité des associés. L'associé unique ne peut déléguer ses pouvoirs. Ses décisions sont répertoriées dans un registre coté et paraphé.

Lorsque la société comprend plusieurs associés, chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Dans l'exercice

Docusign Envelope ID: F65259F7-5B9D-8416-80E9-C3AC54C70D8E

de son droit de participer aux décisions collectives, chaque associé a le droit de se faire représenter par un autre associé, son conjoint ou toute autre personne de son choix. Il ne peut toutefois se faire représenter par un autre associé si les associés sont au nombre de deux, ou par son conjoint si la société ne comprend que les deux époux.

Les décisions collectives des associés sont prises en assemblées, étant précisé que celles-ci sont convoquées et délibèrent conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 23 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée qui commence le 1er juillet et finit le 30 juin. Par exception, le premier exercice sera clos le 30 juin 2017.

Article 24 - Comptes sociaux

La gérance établit le rapport de gestion, l'inventaire et les comptes annuels. L'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, l'assemblée générale doit approuver les comptes annuels dans les 6 mois de la clôture de l'exercice.

Lorsque l'associé unique est seul gérant de la société, le dépôt au Registre du commerce et des sociétés, dans le même délai, de l'inventaire et des comptes annuels, dûment signés, vaut approbation des comptes.

En outre, lorsque la société, dont l'associé unique personne physique est gérant, ne dépasse pas deux des trois seuils réglementaires relatifs au total du bilan, au montant du chiffre d'affaires hors taxes et au nombre de salariés, elle est dispensée de l'obligation d'établir un rapport de gestion.

Par ailleurs, lorsque la société est une micro-entreprise au sens des articles L. 123-16-1 et D. 123-200 du code de commerce, elle est dispensée de l'obligation d'établir l'annexe comptable.

Article 25 - Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation d'un bénéfice distribuable, conformément à la loi, l'associé unique ou l'assemblée générale des associés détermine la part attribuée à l'associé unique ou aux associés à titre de dividende.

L'associé unique ou l'assemblée générale peuvent constituer tous postes de réserves.

Article 26 - Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital

Si du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, l'associé unique - ou si la société est devenue pluripersonnelle, la collectivité des associés statuant à la majorité requise pour les modifications des statuts - décide dans les 4 mois qui suivent l'approbation des comptes annuels ayant fait apparaître cette perte, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution de la société n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue et sous réserve de maintenir le capital minimum légal, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Article 27 - Liquidation

La liquidation de la société est effectuée conformément aux dispositions légales.

Lorsque toutes les parts sociales sont réunies entre les mains d'un seul associé personne morale, la dissolution de la société, pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du

Docusign Envelope ID: F65259F7-5B9D-8416-80E9-C3AC54C70D8E

patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve des oppositions des créanciers sociaux, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du code civil.

Article 27 bis - Contestations

Les contestations relatives aux affaires sociales survenant pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation, entre les associés, ou entre la société et les associés, seront soumises au tribunal de commerce compétent.

Article 28 - Actes accomplis pour le compte de la société en formation

L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation a été annexé aux statuts. La signature de ceux-ci emportera reprise de ces engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

L'associé unique soussigné passera également les actes et les engagements suivants pour le compte de la société :

- Signature de devis de travaux pour un montant estimé de 120 000 euros.

Ils seront repris par la société du seul fait de son immatriculation.

Article 29 - Frais - Pouvoirs

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la société.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

Article 30 - Nomination du premier gérant

Est nommé gérant de la société pour une durée indéterminée : Jérôme VERNHES, demeurant [redacted] lequel intervenant aux présents statuts déclare accepter ces fonctions.