RCS : NANTERRE
Code greffe : 9201

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 D 02186
Numéro SIREN : 852 933 357
Nom ou dénomination : SCI EP2

Ce dépôt a été enregistré le 29/06/2022 sous le numéro de dépôt 27702

SCI EP2
Société civile Immobilière au capital de 2.100.000 euros
Siège social : 68 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS PERRET
852 933 357 RCS NANTERRE

PROCES-VERBAL DE DECISIONS EXTRAORDINAIRES DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 3 JUIN 2022

L'an deux mille vingt-deux, le trois juin à 9 heures 30, l'associé unique de la société civile immobilière EP 2 au capital de 2.100.000 euros, dont le siège social est 68 rue de Villiers – 92300 Levallois-Perret, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 852 933 357 (ci-après la Société) à savoir

ESPRIT PIERRE, société civile immobilière, au capital de 14.000.000 euros, dont le siège social est à Paris (75017) 20/22 rue Vernier, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 834 004 061, représentée par son gérant, la société OFI Pierre, elle-même représentée par Monsieur Guillaume Poli, en qualité de Président du Directoire,
(L'Associé Unique)

A pris, conformément aux dispositions de l'article 21 des statuts, les décisions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION – Approbation des comptes

L'Associe Unique, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance sur l'activité de la Société, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dans les formes prévues à l'article 1856 du Code civil et 41 du décret du 3 juillet 1978, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

En conséquence, elle donne à la gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Cette résolution est adoptée par l'associé unique.

DEUXIEME RESOLUTION – Affectation du résultat

L'Associé Unique décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à - 464.554,33 € au compte report à nouveau.
Après affectation du résultat, la situation nette de la société est la suivante :

- Capital 2.100.000,00 euros
- Prime d'émission 20.334.318,66 euros
- Report à nouveau - 464.554,33 euros
  Total 21.969.764.33 euros

Cette résolution est adoptée par l'associé unique.

TROISIEME RESOLUTION – Réduction du capital social motivée par des pertes

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, et après avoir constaté que le bilan de la Société arrêté au 31 décembre 2021 fait apparaître, après affectation du résultat 2021, un report à nouveau débiteur de 464.554,33 euros, décide de réduire le capital d'une somme de 464.600 euros, le ramenant de 2 100 000 € à 1 635 400 € par imputation sur le report à nouveau.

Cette résolution est adoptée par l'associé unique.

QUATRIEME RESOLUTION – Modalités de la réduction du capital social

L'Associé Unique décide de réaliser cette réduction du capital social par voie de réduction du nombre des parts sociales, au moyen de l'échange des 21.000 parts existantes de 100 euros chacune, entièrement libérées, contre 16.354 parts sociales d'une même valeur nominale, numérotées de 1 à 16.354 et entièrement libérées.

L'Associé Unique décide donc de modifier les articles 6 et 7 des statuts de la manière suivante :

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est ajouté à cet article l'alinéa suivant :

"Aux termes de décisions extraordinaires de l'associé unique en date du 03 juin 2022, le capital social a été réduit de 464.600 euros pour être ramené à 1.635.400 euros."

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

"Le capital social est fixé à un million six cent trente-cinq mille quatre-cents euros (1 635 400 €).

Il est divisé en seize mille trois-cent cinquante-quatre (16.354) parts sociales de 100 euros chacune, numérotées de 1 à 16.354, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

La société SCI ESPRIT PIERRE,
A concurrence de..... 16.354 parts sociales
Portant les numéros 1 à 16.354

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 16 354 parts."

Cette résolution est adoptée par l'associé unique.

CINQUIEME RESOLUTION – Pouvoir pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée par l'associé unique.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant et l'associé unique.

SCI ESPRIT PIERRE
Associée Unique

DocuSigned by:
Guillaume POU
FA149C9E4A874EC...

SPIRIT REIM
Gérant

DocuSigned by:
31918C7DDC654D8...

SCI EP2

Siège social :

68 rue de Villiers
92300 LEVALLOIS PERRET

****

STATUTS MIS A JOUR
AU 03 JUIN 2022

****

CERTIFIE CONFORME
LE GERANT

DocuSigned by:
31918C7DDC654D8...

LES SOUSSIGNEES :

- **SCI ESPRIT PIERRE**, société civile immobilière au capital de 12.000.000 euros, dont le siège social est situé 20-22, rue Vernier, 75017 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 834 004 061, représentée par OFI Pierre,

- **SPIRIT REIM,** Société par Actions Simplifiée au capital de 6.074.000 euros, dont le siège social est situé 68 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS PERRET et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 421 091 158, représentée par son Président, Monsieur Mathias BERTOJO

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière.

- TITRE I -

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile qui sera régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

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

- l'acquisition, la construction, la gestion, l'exploitation et la rénovation, en vue de leur location, de tous biens ou droits immobiliers ;

- toute opération liée directement ou indirectement à l'objet visé ci-dessus et notamment toute opération de financement direct ou indirect le cas échéant accompagnée de la souscription d'instruments financiers de couverture et l'octroi de tous cautionnements, avals, sûretés et garanties y afférents ainsi que la conclusion de toute convention de gestion des biens immobiliers ;

- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement en tout ou en partie à son objet ou de nature à en faciliter ou développer la réalisation, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la Société ;

- la prise de participation dans toutes sociétés, entreprises ou entités dont l'objet serait similaire, analogue ou connexe au sien, ou simplement utile à la réalisation de tout ou partie de son objet social ;

- et généralement toutes opérations civiles se rattachant, directement ou indirectement à l'objet social.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination suivante :

SCI EP2

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Si la dénomination ne les contient pas, elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots "Société Civile Immobilière" suivis de l'indication du capital social.

En outre, la Société doit indiquer, en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du Tribunal au Greffe duquel elle est immatriculée, à titre principal, au Registre du Commerce et des Sociétés et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au :

68 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS PERRET

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département ainsi que de tout département limitrophe, sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision de la collectivité des associés prise aux conditions requises pour les Décisions Extraordinaires.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) ANNEES à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

- TITRE II -

CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est apporté à la Société, en numéraire :

par la société **SCI ESPRIT PIERRE**
la somme de neuf mille neuf cent ……..…… 9.900 euros,

par la société **SPIRIT REIM**
la somme cent euros…….……..…… 100 euros,

Soit au total, la somme de **dix mille (10.000) euros.**

Par décision de l'Associé Unique en date du 04 novembre 2019, il a été apporté en numéraire la somme de 15.057.000 euros, dans le cadre d'une augmentation de capital, par création de 23.900 parts sociales nouvelles de 100 euros de nominal avec une prime d'émission de 530 euros par part sociale.

Aux termes de décisions extraordinaires de l'associé unique en date du 29 juin 2020, le capital social a été réduit de 1.679.000 euros pour être ramené à 721.000 euros.

Par décision de l'associé unique en date du 10 décembre 2020, il a été apporté en numéraire la somme de 5.600.000 euros, dans le cadre d'une augmentation de capital, par création de 8.750 parts sociales nouvelles de 100 euros de nominal avec une prime d'émission de 540 euros par part sociale

Aux termes de décisions extraordinaires de l'associé unique en date du 01 juin 2021, le capital social a été réduit de 1.596.000 euros pour être ramené à 700.000 euros.

Par décision de l'associé unique en date du 14 décembre 2021, il a été apporté en numéraire la somme de 6.400.100 euros, dans le cadre d'une augmentation de capital, par création de 14.000 parts sociales nouvelles de 100 euros de nominal avec une prime d'émission de 357,15 euros par part sociale.

Aux termes de décisions extraordinaires de l'associé unique en date du 03 juin 2022, le capital social a été réduit de 464.600 euros pour être ramené à 1.635.400 euros.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à un million six cent trente-cinq mille quatre-cents euros (1 635 400 €).

Il est divisé en seize mille trois-cent cinquante-quatre (16.354) parts sociales de 100 euros chacune, numérotées de 1 à 16.354, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

La société **SCI ESPRIT PIERRE**
A concurrence de …….. 16.354 parts
Portant les numéros 1 à 16.354

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 16.354 parts.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut, en vertu d'une décision de la collectivité des associés prise aux conditions requises pour les Décisions Extraordinaires, être augmenté en une ou plusieurs fois, soit par la création de parts nouvelles attribuées en rémunération d'apports en nature ou en numéraire, soit par incorporation au capital de toutes réserves disponibles, soit par tout autre moyen.

Les associés jouissent d'un droit préférentiel de souscription, mais chaque associé pourra renoncer, en tout ou en partie, à ce droit préférentiel.

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision de la collectivité des associés prise aux conditions requises pour les Décisions Extraordinaires, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

- TITRE III -

DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 9 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité fixées ci-après.

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne sont pas représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la Société résultent seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

ARTICLE 11 - NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement.

Celui-ci doit être constaté par un acte authentique ou sous seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés de la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut les racheter elle-même en vue de leur annulation.

ARTICLE 12 - CESSION DE PARTS

Pour les besoins du présent article 12, les termes utilisés dans les présents statuts et débutant par une majuscule auront le sens qui leur est attribué ci-après :

"**Cession**" désigne :

- la vente, la cession, le transfert, ou tout autre acte de disposition, notamment par voie d'apport en nature ou sous une autre forme, y compris par suite d'une fusion ou d'une transmission universelle du patrimoine ;
- le transfert de la propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de part sociale ;
- la constitution d'un nantissement, d'un gage, d'une option d'achat ou toute sûreté ou garantie quelle qu'elle soit, ou encore tout autre contrat ou engagement ayant des effets similaires sur la propriété de tout ou partie desdites parts sociales ;
- la conclusion de toute convention relative au droit de vote et autres droits attachés aux parts sociales ;
- l'engagement, soumis ou non à la réalisation d'une condition suspensive ou résolutoire, de faire ce qui précède.

Les termes "**Céder**" et "**Cédé**" seront interprétés en conséquence.

Les Cessions de parts sociales s'opèrent par acte notarié ou sous seing privé et doivent être signifiées à la Société ou acceptées par elle dans un acte authentique. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie authentique de l'acte de cession s'il est notarié, ou d'un original s'il est sous seing privé.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Les parts sociales ne peuvent être Cédées à des personnes étrangères à la Société, qu'avec l'agrément préalable de la totalité des associés statuant aux conditions requises pour les Décisions Extraordinaires sauf s'ils participent à l'acte de Cession. Par ailleurs, l'agrément peut résulter du consentement unanime de tous les associés exprimé dans l'acte de Cession lui-même.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire Céder tout ou partie de ses parts sociales à une personne étrangère à la Société, doit en avertir la gérance et chacun des associés par lettre recommandée avec accusé réception, en indiquant les noms, profession et domicile du ou des cessionnaires éventuels, le nombre de parts dont la Cession est projetée et le prix convenu.

Dans les quinze jours de la réception de cette lettre, la gérance organise la consultation des associés conformément aux stipulations de l'article 23 des présents statuts.

Si le Cessionnaire est agréé, la gérance en avise immédiatement le Cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la Cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Si le Cessionnaire n'est pas agréé, la gérance doit, dans les quinze jours qui suivent la décision de refus d'agrément en aviser les associés par lettre recommandée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celle du présent article.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'est pas motivée, et, en cas de refus, ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs et si plusieurs prennent le parti ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la gérance et agrée par les associés statuant aux conditions nécessaires pour les Décisions Extraordinaires ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation après Décision Extraordinaire.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société ainsi que le prix offert, sont notifiés au Cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil ; toutefois, le Cédant peut finalement décider de conserver ses parts lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la Cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au Cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la Société de son projet de Cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident dans le même délai la dissolution anticipée de la Société.

Dans ce dernier cas, le Cédant peut rendre cette décision caduque, en faisant connaître qu'il renonce à la Cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

ARTICLE 13 - FUSION - SCISSION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Si une personne morale, associé de la Société, est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolu son patrimoine devient associé de plein droit. Il en est de même en cas de scission pour la ou les personnes morales auxquelles les parts de la Société sont dévolues.

ARTICLE 14 - PROCEDURES COLLECTIVES

Si un associé est mis en procédure collective, cet associé perd la qualité d'associé de la Société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux, déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital de la Société à la date d'exigibilité.

Toutefois, les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

- TITRE IV -

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 16 - NOMINATION DE LA GERANCE

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants (ci-après le "**Gérant**"), associés ou non, personnes physiques ou morales, nommé(s) et révoqué(s) par décision de la collectivité des associés conformément à aux stipulations de l'article 21 ci-dessous.

ARTICLE 17 - POUVOIR DE LA GERANCE

Dans ses rapports avec les tiers, le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

ARTICLE 18 - OBLIGATIONS DE LA GERANCE

Les associés ont le droit de poser des questions sur la gestion sociale et la gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés.

La gérance arrête tous comptes qui doivent être soumis à la collectivité des associés, elle exécute les décisions prises par la collectivité des associés.

La gérance devra tenir informée les associés de toutes modifications substantielles par rapport aux éléments financiers visés ci-dessus.

- TITRE V -

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 19 - NATURE DES DECISIONS

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

Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet de modifier les statuts, d'approuver les Cessions de parts sous les conditions fixées par l'article 12 des présents statuts ou de prendre l'une des décisions visées à l'article 21 ci-dessous (ci-après les "**Décisions Extraordinaires**").

Elles sont qualifiées d'ordinaires dans tous les autres cas (ci-après les "**Décisions Ordinaires**").

ARTICLE 20 - DECISIONS ORDINAIRES

Les Décisions Ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Si la consultation des associés est organisée sous la forme d'une assemblée générale, et que le nombre d'associés présents ou représentés ne représente pas la moitié du capital social, l'auteur de la convocation peut procéder à une seconde convocation, dans les délais visés à l'article 23 des présents statuts, et dans ce cas, les décisions prises sur seconde convocation seront prises à la majorité des votes émis quelle que soit la proportion du capital représentée.

ARTICLE 21 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les associés peuvent, au moyen de Décisions Extraordinaires, (i) prendre les décisions suivantes et (ii) modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, et notamment celles visées ci-après, sans que l'énumération ci-après ait un caractère limitatif :

(i) la modification / actualisation du *business plan* de la Société, étant précisé que le *business plan* sera actualisé au moins annuellement ;

(ii) la constitution de toute filiale ou succursale et toutes prises de participations ou d'intérêts dans toute filiale ou succursale et leur cession ;

(iii) toute opération d'acquisition par la Société d'actifs immobiliers ou parts de société propriétaire d'actifs immobiliers ;

(iv) toute opération de cession par la Société d'actifs immobiliers ou parts de société propriétaire d'actifs immobiliers ;

(v) toute décision d'investissement non prévue au *business plan* de la Société excédant un montant global de 250.000 euros par an, autre qu'un simple placement de trésorerie en actifs liquides ;

(vi) toute décision relative au financement de la Société, en particulier la mise en place de tout financement, bancaire ou non bancaire, toute décision de remboursement volontaire, total ou partiel, des financements en place, toute modification des financements en place, ainsi que la conclusion, la modification ou la résiliation de tout contrat de couverture ;

(vii) l'octroi par la Société de toutes garanties, sûretés ou droits quelconques au profit de tiers, ainsi que toute décision faisant naître un engagement hors bilan à la charge de la Société ;

(viii) toute décision de modifier le contrat de gestion conclu entre la Société et la société Spirit Reim ou de le résilier dans les cas prévus aux termes dudit contrat de gestion ;

(ix) la conclusion, la modification ou la résiliation de toute convention entre la Société et l'un des associés de la SCI Esprit Pierre (834 004 061 RCS Paris) (ou l'un quelconque de ses affiliés) ou le gérant de la SCI Esprit Pierre (834 004 061 RCS Paris) (ou l'un quelconque de ses affiliés), ainsi que l'abandon, l'annulation ou la décharge d'une créance, d'une réclamation ou d'un droit détenu par la Société à l'encontre de l'un des associés de la SCI Esprit Pierre (834 004 061 RCS Paris) (ou l'un quelconque de ses affiliés) ;

(x) toute modification du régime fiscal applicable à la Société au regard de l'imposition des bénéfices ;

(xi) toute modification de l'activité de la Société ;

(xii) toute transaction ou décision relative à la conduite d'un procès, une procédure arbitrale ou une procédure administrative, lorsque l'objet du litige est supérieur à 100.000 euros ;

(xiii) la nomination, le renouvellement et la révocation du Gérant et la fixation de sa rémunération ;

(xiv) la nomination et le renouvellement du(des) commissaire(s) aux comptes de la Société, si une telle nomination est légalement requise ;

(xv) la conclusion de tout contrat de travail et le licenciement par la Société ;

(xvi) l'approbation des comptes annuels de la Société ;

(xvii) l'affectation du résultat de la Société ;

(xviii) la distribution de dividendes ou autres par la Société ;

(xix) tout projet d'émission de titres donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;

(xx) tout projet de fusion, de scission ou d'apport affectant la Société ;

(xxi) tout projet de dissolution anticipée, liquidation, nomination et révocation du liquidateur de la Société ;

(xxii) la transformation de la Société en société de toute autre forme, notamment en société anonyme ou à responsabilité limitée ;

(xxiii) la modification de l'objet social, sous réserve que cet objet demeure civil ;

(xxiv) le transfert du siège social dans les conditions de l'article 4 des présents statuts ;

(xxv) l'augmentation ou la réduction du capital social, sous réserve de l'application des conditions fixées par l'article 8 des présents statuts ;

(xxvi) la modification du nombre, du nominal et des conditions de transmission des parts ;

(xxvii) la modification du mode d'administration de la Société et des pouvoirs du ou des Gérants.

En outre, les Décisions Extraordinaires ont pour objet le cas échéant, l'approbation des Cessions de parts visées à l'article 12 des présents statuts.

Les Décisions Extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées à la majorité des 2/3 des associés présents ou représentés.

Toutefois, toute mesure emportant changement de nationalité de la Société doit être prise à l'unanimité.

ARTICLE 22 - EPOQUE DES CONSULTATIONS

Les associés doivent prendre une décision collective ou moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture d'un exercice social, pour approuver les comptes de cet exercice.

Ils peuvent, en outre, prendre d'autres décisions collectives à toute époque de l'année.

ARTICLE 23 - MODE DE CONSULTATION

Les décisions collectives des associés sont prises à l'initiative du Gérant ou d'un détenant au moins un tiers du capital social. Elles résultent, au choix de l'auteur de la convocation, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite, soit enfin du consentement de tous les associés exprimé dans un acte sous seing privé.

1. Consultation écrite

S'il le juge utile, l'auteur de la convocation peut consulter les associés par écrit.

Dans ce cas, il doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par l'auteur de la convocation qui y annexe les votes des associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions collectives concernées.

2. Assemblées

L'auteur de la convocation peut décider de convoquer les associés en assemblée générale, qui pourra se tenir par tous moyens, y compris par visioconférence ou conférence téléphonique. L'assemblée générale se réunit sur la convocation de l'auteur de la convocation, aux jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation. Les convocations à une assemblée sont faites par l'auteur de la convocation par tous moyens écrits ou électroniques (courrier postal, télécopie, courrier électronique, remise en mains propres), au moins huit (8) jours avant le jour fixé pour la réunion, sauf en cas d'accord de tous les associés pour un préavis plus court.

La lettre contient l'indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par tout mandataire de son choix, associé ou non, justifiant d'un pouvoir spécial.

L'assemblée générale nomme son Président et un secrétaire. Ce dernier peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence indiquant les nombres de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille, dûment émargée par les membres présents, tant en leur nom personnel qu'en leur qualité de mandataire, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

3. Acte sous seing privé

Les décisions collectives peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte sous seing privé signé par tous les associés.

ARTICLE 24 - PROCES VERBAUX

Les décisions collectives font l'objet d'un acte signé par les associés ou d'un procès-verbal signé par le Gérant et les membres du bureau ou par le Gérant seulement en cas de vote par correspondance.

Ces documents devront être transcrits sur un registre spécial.

Les copies ou extraits des décisions à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Gérant.

Après la dissolution de la Société et pendant la période de liquidation, ces copies ou extraits sont signés par le ou les liquidateurs.

ARTICLE 25 - EFFET DE DECISIONS

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

- TITRE VI -

EXERCICE SOCIAL - RESULTAT

ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

Par dérogation, le premier exercice a commencé à courir à la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se termine le 31 décembre 2019.

ARTICLE 27 - COMPTES

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

Il est dressé, en outre, à la fin de chaque exercice social, par les soins de la gérance, un inventaire des éléments actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ils sont soumis aux associés impérativement dans les trois mois suivants.

ARTICLE 28 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale extraordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

ARTICLE 29 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un commissaire aux comptes titulaire et, éventuellement, un commissaire aux comptes suppléant sont, le cas échéant, nommés par l'assemblée générale, lorsque les seuils légaux et réglementaires sont atteints, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les fonctions s'exercent dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

- TITRE VII -

DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

ARTICLE 30 - DISSOLUTION

La Société prend fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

La collectivité des associés, statuant aux conditions requises pour les Décisions Extraordinaires, peut à toute époque prononcer la dissolution anticipée de la Société.

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite d'un associé, personne physique,
- la dissolution de l'un de ses associés,
- une procédure collective visant l'un des associés.

La Société n'est pas non plus dissoute par la révocation du Gérant.

ARTICLE 31 - LIQUIDATION

A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, la collectivité des associés, statuant aux conditions requises pour les Décisions Extraordinaires, nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

La collectivité des associés, règle le mode de liquidation.

Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par la collectivité des associés, statuant aux conditions requises pour les Décisions Extraordinaires.

ARTICLE 32 - TRANSFORMATION

Les associés pourront décider la transformation de la Société, soit en société civile d'un type particulier, soit en société commerciale de l'une quelconque des formes admises par la loi française et dans les conditions ci-dessus prévues pour les Décisions Extraordinaires, sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à une personne morale nouvelle.

Ils peuvent également décider la fusion de la Société avec toute société civile commerciale existante ou à créer dans les mêmes conditions.

ARTICLE 33 - CONTESTATION

Toutes contestations qui pourront s'élever entre associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront soumises à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du siège social.

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS AVANT L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

Les actes accomplis par le Gérant après la signature des statuts mais avant l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés seront valablement repris sur décision des associés prise aux conditions prévues pour les Décisions Ordinaires.

ARTICLE 35 - NOMINATION DU PREMIER GERANT

Est nommé en qualité de premier Gérant de la Société, pour une durée indéterminée :

SPIRIT REIM, société par actions simplifiée au capital de 5.772.000 euros, dont le siège social est situé 68 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS PERRET et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 421 091 158.

Le Gérant ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 36 - ENGAGEMENTS PRIS ET A PRENDRE POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - FRAIS - PUBLICITE - POUVOIRS

1. La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2. Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé en **Annexe 1** aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

   Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs associés de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que les soussignées le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

   L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

3. Il a été donné pouvoir exprès au Gérant pour accomplir les actes listés en **Annexe 2** aux présents statuts.

4. Par ailleurs, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

   - pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;

   - pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ;

   - et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

ANNEXE 1

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS
POUR LA SOCIETE EN VOIE DE FORMATION
AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire pour le dépôt des fonds constituant le capital social ;
- Actes et formalités nécessaires à la constitution de la Société ;

ANNEXE 2

ENGAGEMENTS DEVANT ETRE PRIS ENTRE LA SIGNATURE DES STATUTS ET L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

- Néant