QUARTUS MULTI-PARTICIPATIONS
Société civile au capital de 100 euros
Siège social : 143 boulevard Romain Rolland – 75014 Paris
En cours d'immatriculation au RCS de Paris

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

- La société **QUARTUS Ensemblier Urbain,** société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé à Paris (75014), 143 boulevard Romain Rolland, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 478 977 440,

  Représentée par la société **QUARTUS,** Société par actions simplifiée au capital de 210.513.748,90 euros, dont le siège social est situé à Paris (75014), 143, boulevard Romain Rolland, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 821 143 039,

  Elle-même représentée par **Madame Sophie BONDUEL**, dument habilitée,

- **Monsieur Gilles Dupont**, né le 17 décembre 1979 à Haubourdin (59), de nationalité française, demeurant 7 rue du vinage 59320 Englos, marié sous le régime de participation aux acquêts, dûment habilité aux fins des présentes,

- **Monsieur Fabrice Vancauwenberghe**, né le 3 février 1977 à Béthune (62), de nationalité française, demeurant 15 boulevard du Comte de Montalembert 59490 Villeneuve d'Ascq, marié sous le régime de participation aux acquêts, dûment habilité aux fins des présentes,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile 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 (la « **Société** »)

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- la participation de la société dans toutes sociétés créées ou à créer, de quelle que forme que ce soit, groupement de toute nature, et ce par tous moyens, notamment par voie d'apport, de souscription ou achat d'actions ou de parts sociales, d'obligations ou de tous titres quelconques, de fusion, de scission, d'apports de société en participation, de groupement, commandite ;

- l'attribution, en garantie des engagements souscrits par tout tiers ou filiales, de toutes garanties, engagements de non cession de parts, cautionnements, garanties à première demande, nantissements, hypothèques, et de manière générale, toutes suretés personnelles ou réelles ;

- la gestion, l'animation de l'administration des sociétés ou entreprises dont les titres sont ou seront détenus par la Société, et plus généralement le financement, la gestion, le contrôle, la direction de ces sociétés et entreprises en vue de favoriser leur développement ;

- toutes prestations de services en matière administrative, financière, comptable, juridique, conseil en montage, technique, commerciales, informatique, de gestion ou autre au profit des filiales de la Société ou de toutes autres sociétés dans lesquelles elle détiendrait une participation ;

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : QUARTUS MULTI-PARTICIPATIONS.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 143, boulevard Romain Rolland – 75014 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

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

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Il est apporté en numéraire :

- par la société QUARTUS Ensemblier Urbain,
la somme de soixante-dix euros (70 €), ci 70 €

- par Monsieur Gilles DUPONT
la somme de quinze euros (15 €), ci 15 €

- par Monsieur Fabrice VANCAUWENBERGHE
la somme de quinze euros (15 €), ci 15 €

TOTAL 100 €

Laquelle somme sera versée, ainsi que les soussignés s'y obligent, en fonction des appels de fonds décidés par la gérance en raison des besoins de la Société et au plus tard huit jours après la demande qui en sera faite par la gérance.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cent euros (100 €).

Il est divisé en cent (100) parts d'un (1) euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à la société QUARTUS Ensemblier Urbain, soixante-dix (70) parts sociales,
numérotées de 1 à 70, ci..... 70 parts
- à Monsieur Gilles DUPONT, quinze (15) parts sociales,
numérotées de 71 à 85, ci..... 15 parts
- à Monsieur Fabrice VANCAUWENBERGHE, quinze (15) parts sociales
numérotées de 86 à 100, ci .....15 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les cent (100) parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article 13 "Cession et transmission des parts sociales".

Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

3 - Transmission des droits et obligations des associés

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 statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions collectives extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions collectives ordinaires.

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

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié. Ou bien encore, la cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

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

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Les parts sociales ne peuvent être cédées à d’autres personnes qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans les trois (3) mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les huit (8) jours.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

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

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux

associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions

3-1. Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

3-2. Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

3-3. Dissolution d’une personne morale associée

La dissolution d'une personne morale associée ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé. Tout dévolutaire pour cause de disparition de la personnalité morale d'un associé doit, pour devenir associé, obtenir l'autorisation prévue à l'article 13. A défaut d'autorisation, le dévolutaire a droit à la valeur des parts sociales déterminée par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

3-4. Fusion ou scission d’une personne morale associée

Si une personne morale associée est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolue son patrimoine ne devient elle-même associée qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article 13. A défaut d'autorisation, la personne morale non autorisée n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Il en est de même en cas de scission pour la ou les personnes morales auxquelles les parts sociales de la Société concernée sont dévolues.

3-5. Redressement ou liquidation judiciaire

Si un associé est mis en état de redressement ou de liquidation judiciaire, cet associé cesse de faire partie de la Société. Il n'en est plus que le créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

3-6. Autres transmissions entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou

plusieurs parts de la Société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité extraordinaire des associés statuant à l'unanimité. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à une inscription sur le registre des sûretés mobilières tenu par le greffe du tribunal de commerce compétent, par remise ou transmission par voie postale ou électronique d'un bordereau au greffier compétent, dont le contenu est fixé par l'article R. 521-6, 1° à 7° du Code de commerce.

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 et à 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 détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE V. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16 - GERANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Le premier gérant est nommé dans les présents statuts.

2 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

Au cas où la gérance deviendrait vacante, pour quelque cause que ce soit, il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le délai de 15 jours de la vacance.

Passé ce délai tout associé peut demander au président du tribunal judiciaire statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

3 - Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion et de disposition que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

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

Le gérant ou chaque gérant pourra déléguer sous sa responsabilité tout ou partie de ses pouvoirs à un mandataire.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société SC QUARTUS MULTI-PARTICIPATIONS", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

5 - Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

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

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

6 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;

- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- l'agrément d'un nouvel associé ;
- sa transformation en société de toute autre forme qu'en société en nom collectif, ou en commandite.

Les décisions de nature extraordinaires sont prises à la majorité des deux tiers des voix attachées aux parts sociales de la Société.

Toutefois, les décisions suivantes :

- emportant changement de la nationalité de la Société ou augmentation des engagements des associés à l'égard des tiers ;
- autorisation du retrait d'un associé ;
- transformation de la Société en société en nom collectif, ou en commandite ;

doivent être prises à l'unanimité.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats ;
- celles relatives à la nomination du gérant, sa révocation, la fixation de sa rémunération, son remplacement ;
- celles relatives à la nomination du commissaire aux comptes, son renouvellement.

Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité des voix attachées aux parts sociales de la Société.

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient 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. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elle peut également être dématérialisée et se tenir par tous moyens de télécommunication, notamment par visioconférence.

Elle est présidée par le gérant.

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

Consultation écrite

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication de son vote.

La lettre sera accompagnée des documents nécessaires à l'information des associés.

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la Société dans les 15 jours à compter de la date d'envoi de la consultation.

Une décision sera adoptée si les associés ayant approuvé la résolution correspondante possèdent la majorité prévue, selon le cas, pour les décisions ordinaires ou extraordinaires. Les associés n'ayant pas répondu dans le délai seront réputés s'être abstenus.

En cas de consultation écrite, le gérant établira un procès-verbal constatant la réalisation de la consultation écrite et auquel sera annexée la réponse de chaque associé. Le procès-verbal est signé par un gérant.

Décision unanime constatée dans un acte

Les associés peuvent toujours d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations. La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte.

ARTICLE 18 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

La gérance, ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, doit présenter aux associés réunis soit sous la forme d'une assemblée générale annuelle ou par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

Les associés statuent sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

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

ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

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

ARTICLE 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Les associés seront, de plein droit et sans délai, dès la clôture de l'exercice écoulé :

- soit créanciers du montant du bénéfice distribuable à proportion du nombre de parts de chacun d'eux ;
- soit débiteurs de la perte constatée qu'ils prennent en charge et supportent à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Les bénéfices nets seront automatiquement, à la date de clôture de l'exercice social, crédités au poste « associés - comptes courants » figurant au passif du bilan de la Société selon la répartition mentionnée ci-avant à la date de clôture de chaque exercice social.

De manière correspondante, les pertes nettes, s'il en existe, seront mises à la charge des associés selon la même répartition à la date de clôture de l'exercice social par le débit du poste « associé – comptes courants ».

Les sommes correspondantes aux bénéfices et inscrites en compte courant ne deviendront toutefois exigibles qu'à compter de la date d'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale des associés, sous la condition résolutoire de toute autre affectation décidée par ladite assemblée générale des associés, qui peut, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie des bénéfices ou des pertes, affecter tout ou partie de ce bénéfice ou imputer toute ou partie de ces pertes sur toute réserve générale ou spéciale dont elle décide la création et détermine l'emploi.

Ces débits et crédits seront effectués en application du principe d'affectation automatique des résultats bénéficiaires ou déficitaires aux associés.

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

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

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

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

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

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

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

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

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

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

ARTICLE 24 - LIQUIDATION

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

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

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

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

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

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

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

TITRE VII. – PERSONNALITE MORALE

ARTICLE 25 – PERSONNALITE MORALE

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation, le cas échéant, après accomplissement de la publicité nécessaire.

TITRE VIII. - DIVERS

ARTICLE 26 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

TITRE IX – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les stipulations suivantes figurent à titre transitoire dans l'acte constitutif de la Société mais n'ont pas valeur de stipulations statutaires permanentes ; elles ne seront donc pas reprises dans les versions ultérieures des statuts qui résulteraient de modifications décidées par les associés, et ce sans qu'il soit nécessaire d'une décision expresse de suppression.

ARTICLE 27 – NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier gérant de la Société nommé dans les présents statuts sans limitation de durée est :

La société QUARTUS Ensemblier Urbain, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé à Paris (75014), 143, boulevard Romain Rolland, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 478 977 440,

Représentée par la société QUARTUS, Société par actions simplifiée au capital de 210.513.748,90 euros, dont le siège social est situé à Paris (75014), 143, boulevard Romain Rolland, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 821 143 039,

Elle-même représentée par Monsieur Emmanuel LAUNIAU, en qualité de Président,

Lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la Loi pour leur exercice.

Le gérant ne percevra pas de rémunération au titre de ses fonctions de gérant.

ARTICLE 28 – REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS

Figure en Annexe 1 des présentes l'état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation avant la signature des présentes,

La signature des présentes emportera reprise par la Société des engagements portés sur les états précités lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 29 - PUBLICITE – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au gérant associé, et 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 signer une attestation de mise à disposition des locaux au nom et pour le compte de la Société avec QUARTUS pour la durée du bail, afin d'installer son 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.

L'immatriculation emportera reprise automatique des engagements par la Société.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

A titre de convention de preuve, les associés conviennent que les présents statuts sont établis sur support électronique par le biais du service www.yousign.fr, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil, chacun des associés s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présents statuts par le service www.yousign.fr.

Les associés déclarent en conséquence que la version électronique des statuts constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Enfin, chacun des associés reconnaît que la solution de signature électronique offerte par le service www.yousign.fr correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier son signataire et pour garantir le lien entre sa signature et les statuts.

Les associés s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des statuts signés sous sa forme électronique.

Signé électroniquement, le 17 novembre 2025

Pour la société QUARTUS Ensemblier Urbain
Pour QUARTUS
Madame Sophie BONDUEL
Premier Gérant statutaire



Monsieur Fabrice VANCAUWENBERGHE



Monsieur Gilles DUPONT



ANNEXE 1

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS
POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Néant