

STATUTS

- Adoptés par les Fondateurs -

3JA.IJUI

Société civile immobilière au capital de 300 000 Euros

Siège social : **107 C Chemin Raoul Coletta – 83190 OLLIOULES**

LES SOUSSIGNES :

1) Monsieur MARTINO Philippe

Né le 8 mars 1966 à Toulon (Var)

De nationalité française

Marié à Madame ARNAUD Elisabeth le 27 avril 1991, sous le régime de la séparation de biens, tel que cela résulte d'un contrat de mariage passé en l'étude de Maître PORCEL, Notaire à La Seyne sur Mer (Var), préalablement à leur union, ledit régime n'ayant subi aucune modification depuis.

Demeurant : 107 C Chemin Raoul Coletta – 83190 OLLIOULES

2) Madame ARNAUD Elisabeth

Née le 2 décembre 1968 à Toulon (Var)

De nationalité française

Mariée comme décrit ci-dessus à M. MARTINO Philippe

Demeurant : 107 C Chemin Raoul Coletta – 83190 OLLIOULES

3) Mademoiselle MARTINO Janete

Née le 5 janvier 1994 à IJUI (Brésil)

De nationalité française

Célibataire

Demeurant : 107 C Chemin Raoul Coletta – 83190 OLLIOULES

4) Mademoiselle MARTINO Janaína

Née le 25 septembre 1995 à IJUI (Brésil)

De nationalité française

Célibataire

Demeurant : 107 C Chemin Raoul Coletta – 83190 OLLIOULES

5) Mademoiselle MARTINO Jaïne

Née le 27 mars 1998 à IJUI (Brésil)

De nationalité française

Célibataire

Demeurant : 107 C Chemin Raoul Coletta – 83190 OLLIOULES

E.m. 

Article 1er - Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile qui sera régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

Article 2. - Dénomination

La dénomination de la société est : **3JA.IJUI**

La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Si la dénomination ne comprend pas les mots "société civile", dans tous les actes, factures, documents susvisés, la dénomination sociale devra être accompagnée des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 3. - Objet

La société a pour objet :

- Dans la limite d'opérations de caractère strictement civil et à l'exclusion de toutes opérations de caractère commercial, l'acquisition et la gestion de tous biens mobiliers et immobilier par apport ou achat, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange ou autrement.

- Eventuellement ou exceptionnellement l'aliénation et la vente de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société.

- Et généralement tous actes et toutes opérations quelconques en tous lieux pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini ou en faciliter la réalisation pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société et notamment toute constitution d'hypothèque ou autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

- Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale, contracter tout emprunt, tout engagement, ou tout acte de dispositions.

Article 4. – Siège social

Le siège social est fixé à : **OLLIIOULES (83190), 107 C Chemin Raoul Coletta** et peut être transféré en tout autre endroit sur décision extraordinaire des associés.

Article 5. - Durée, prorogation, dissolution

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation.

La société pourra être prorogée ou dissoute par anticipation, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

E.m 

Un an au moins avant l'expiration de la société, une assemblée générale extraordinaire des associés devra être réunie pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation, en application de l'article 1844-6 du Code civil.

A défaut et après une mise en demeure adressée à la gérance et demeurée sans effet, tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance du lieu du siège, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la réunion et la décision ci-dessus.

La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés ; elle continue entre le ou les associés survivants, et les héritiers ou représentants du ou des associés décédés qui devront toutefois solliciter l'agrément des autres associés dans les conditions et selon les modalités relatées à l'article 16 des présentes. De même, elle n'est pas dissoute par l'incapacité civile, la déconfiture, le redressement ou la liquidation judiciaire ou la faillite personnelle d'un ou plusieurs associés.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL

Article 6. - Apports

a] PARTS ENTIERES :

Monsieur MARTINO Philippe, représentant la somme de.....	6 000 €
Madame ARNAUD Elisabeth, représentant la somme de.....	6 000 €
Mademoiselle MARTINO Janete, représentant la somme de.....	6 000 €
Mademoiselle MARTINO Jandina, représentant la somme de.....	6 000 €
Mademoiselle MARTINO Jaïne, représentant la somme de.....	6 000 €

b] PARTS DEMEMBREES USUFRUIT :

Monsieur MARTINO Philippe, représentant la somme de.....	67 500 €
Madame ARNAUD Elisabeth, représentant la somme de.....	67 500 €

c] PARTS DEMEMBREES NUE PROPRIETE :

Mademoiselle MARTINO Janete, représentant la somme de.....	45 000 €
Mademoiselle MARTINO Jandina, représentant la somme de.....	45 000 €
Mademoiselle MARTINO Jaïne, représentant la somme de.....	45 000 €

TOTAL : 300 000 €

Dans le cas où le capital social ne serait pas entièrement libéré par les associés, ceux-ci s'engagent à le libérer intégralement au moyen de versements en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société dont notamment à concurrence de la distribution de dividendes annuels inscrite au crédit des comptes courants associés.

E.M. 

Article 7. - Capital social

Le capital de fondation non libéré est fixé à la somme de 300 000 € (*trois cent mille euros*) ;
Il est divisé 3 000 parts de 100 € chacune, dont 3 000 parts démembrées lesquelles ont été
souscrites et attribuées à :

A) PARTS ENTIERES : [Valeur 100 €]

Monsieur MARTINO Philippe (2 parts d'une valeur de 100 € dénommée PP)
à concurrence de 2% du capital social en pleine propriété

Madame ARNAUD Elisabeth (2 parts d'une valeur de 100 € dénommée PP)
à concurrence de 2% du capital social en pleine propriété

Mademoiselle MARTINO Janete (2 parts d'une valeur de 100 € dénommée PP)
à concurrence de 2% du capital social en pleine propriété

Mademoiselle MARTINO Janciina (2 parts d'une valeur de 100 € dénommée PP)
à concurrence de 2% du capital social en pleine propriété

Mademoiselle MARTINO Jaïne (2 parts d'une valeur de 100 € dénommée PP)
à concurrence de 2% du capital social en pleine propriété

B) PARTS DEMEMBREES USUFRUIT : [Valeur 50 €]

Monsieur MARTINO Philippe (1 350 parts d'une valeur de 50 € dénommée U)
à concurrence de 45 % du capital social en usufruit dont :
90 % de la nue-propriété sont détenues par Mesdemoiselles MARTINO Janete, MARTINO
Janciina et MARTINO Jaïne ;

Madame ARNAUD Elisabeth (45 parts d'une valeur de 50 € dénommée U)
à concurrence de 45 % du capital social en usufruit dont :
90 % de la nue-propriété sont détenues par Mesdemoiselles MARTINO Janete, MARTINO
Janciina et MARTINO Jaïne ;

C) PARTS DEMEMBREES EN NUE PROPRIETE :

Mademoiselle MARTINO Janete (900 parts d'une valeur de 50 € dénommée NP)
à concurrence de 30 % du capital social en nue-propriété dont :
90 % de l'usufruit est détenue par Monsieur MARTINO Philippe et par Madame ARNAUD
Elisabeth ;

Mademoiselle MARTINO Janciina (900 parts d'une valeur de 50 € dénommée NP)
à concurrence de 30 % du capital social en nue-propriété dont :
90 % de l'usufruit est détenue par Monsieur MARTINO Philippe et par Madame ARNAUD
Elisabeth ;

Mademoiselle MARTINO Jaïne (900 parts d'une valeur de 50 € dénommée NP)
à concurrence de 30 % du capital social en nue-propriété dont :
90 % de l'usufruit est détenue par Monsieur MARTINO Philippe et par Madame ARNAUD
Elisabeth ;

TOTAL : 3 000 parts

E.m 

La répartition finale s'établissant comme suit :

Propriété	MARTINO Philippe	ARNAUD Elisabeth	MARTINO Janete	MARTINO Janaïna	MARTINO Jaïne	TOTAL
Pleine propriété	2%	2%	2%	2%	2%	10% (PP)
Usufruit	45 %	45 %	Néant	Néant	Néant	90 % (U)
Nue-propriété	Néant	Néant	30 %	30 %	30%	90 % (NP)

Article 8. - Augmentation et réduction de capital

Le capital pourra être augmenté ou diminué, en une ou plusieurs fois, par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Ces opérations d'augmentation et de réduction du capital, pourront avoir lieu, selon les cas, au moyen de création de parts sociales nouvelles, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

L'augmentation de capital pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une capitalisation de réserves ou de bénéfices.

En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Les associés organiseront, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible.

La réduction de capital a lieu en vue de la résorption des pertes ou en vue, soit du remboursement, soit du rachat des parts sociales ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

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

Article 9. - Titres, certificats

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils doivent être intitulés "certificats représentatifs de parts" et très lisiblement barrés de la mention "non négociable". Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui.

Article 10. - Droits aux bénéfices

Chaque part sociale confère à son représentant un droit égal, d'après le nombre de parts existantes, dans le bénéfice de la société et dans l'actif social.

E-m 

Article 11. - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

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

L'associé pourra ainsi prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Egalement une fois l'an, 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.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées à l'article 23 des présentes. Chaque part sociale donne droit à une voix.

Article 12. Droit de retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime (où : par décision extraordinaire, les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité) des autres associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 dudit code.

Article 13. - Obligations des associés

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social.

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

Article 14. - Indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondantes

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

Les copropriétaires indivis, les héritiers ou les ayants droit d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires, conformément à l'article 1844, alinéa 1 du Code civil.

E.m. 

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Les droits et obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

Article 15. - Comptes courants

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à la 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 remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

TITRE IV. - CESSIONS, TRANSMISSIONS ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Article 16. - Parts sociales. Cessions. Agrément

Toute cession de part doit être constatée par écrit, soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié.

Elle est opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil. Elle n'est opposable au tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

Les cessions de parts sociales entre vifs sont libres entre associés, entre ascendants et descendants comme encore entre conjoints.

Toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable obtenu par décision unanime des associés.

Lorsque l'agrément est requis, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la société et à chacun des associés par acte d'huissier ou par lettre simple ou recommandée (avec demande d'avis de réception).

Dans les soixante jours de la notification du projet de cession à la société par le Cédant, la gérance consultera tous les associés, à l'exception du Cédant, par écrit afin de solliciter leur agrément à la cession envisagée.

Dans les trente jours de l'envoi de cette lettre, chaque associé fera savoir s'il donne son agrément ou non à ladite cession, par lettre simple ou recommandée (avec demande d'avis de réception) adressée au siège social de la société.

Eim 

Dans la négative, il fera connaître le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir. A défaut d'une réponse de l'associé, dans les formes et délais ci-dessus relatés, son agrément sera réputé avoir été donné tacitement.

La gérance notifiera au Cédant, dans le délai maximal de trente jours à compter de la demande de ce dernier, par lettre simple ou recommandée avec avis de réception, la réponse des associés.

Si la cession des parts est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai, le Cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

En cas de refus d'agrément, les associés peuvent soit racheter les parts, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts par la société.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent.

Devront être notifiés à l'associé cédant le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du Cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au Cédant dans le délai de 3 mois à compter de la dernière notification faite par celui-ci, l'agrément est réputé acquis.

Article 17. - Donation - Transmission par décès des parts sociales

Les donations et les transmissions des parts sociales par décès sont soumises aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Article 18. - 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 la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n.78-704 du 3 juillet 1978.

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 part.

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.

E-m 

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 notifié 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. - GÉRANCE. DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 19. - Gérance. Désignation. Démission. Révocation

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée (ou non), par décision ordinaire (où : extraordinaire) des associés.

Monsieur MARTINO Philippe est nommé gérant de la société et exercera son mandat sans limitation de durée.

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 simple ou recommandée postée 1 mois avant la clôture de l'exercice en cours ;

La décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture. 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 (si le gérant est unique) 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 ordinaire (ou extraordinaire). 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.

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

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

E.M. 

Article 20. - Gérance. Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent.

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 entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Les décisions d'acquérir ou de vendre un immeuble social, d'emprunter, de se porter caution ou consentir toute sûreté réelle sur les immeubles sociaux peuvent être valablement prises par le ou les gérants sans avoir à en référer aux associés.

Au décès du premier gérant, le survivant aura seul les mêmes droits.

Cette énumération n'étant pas limitative, ils pourront notamment :

- *Acheter, vendre, administrer et gérer les biens sociaux et représenter la société vis à vis de tous tiers, de tous établissements ou administrations publiques ou privées ;*
- *Contracter toutes assurances jugées utiles, les résilier, faire augmenter le cas échéant les couvertures des risques assurés ;*
- *Faire tous travaux de réparation locative ou d'entretien de l'ensemble des constructions et bâtiments sis sur les immeubles que la société se propose d'acquérir, les imposer à tous intéressés pour la bonne conservation des immeubles sociaux en s'assurant de leur parfait entretien et conservation ;*
- *Effectuer toutes démarches auprès de toutes les administrations à l'effet d'obtenir les autorisations de construire, agrandir, reconstruire, etc ...*
- *Faire toute ouverture de compte bancaire ainsi que les chèques postaux, retraits, dépôts et valeurs mobilières, tirer et déposer tous chèques ;*
- *Effectuer toutes opérations de vente et d'achats de biens mobiliers ou immobiliers de toute nature.*
- *Contracter tous prêts auprès de toutes personnes physiques ou morales, consentir toutes garanties hypothécaires et autres, se porter caution de tous prêts même consentis à un associé.*
- *Exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur.*

D'une manière générale, gérer et administrer les biens et intérêts sociaux comme ils l'entendent sans réserve, ni restriction de leurs pouvoirs ;

Les opérations ainsi traitées par les gérants ne pourront jamais avoir pour effet d'altérer le caractère purement civil de la société.

E.m 

Les gérants pourront en outre et sous leurs responsabilités personnelles, constituer des mandataires dans leurs rapports vis à vis des tiers et pour toutes opérations pour lesquelles il conviendrait de se faire assister et représenter.

Article 21. - Gérance. Rémunération

Le ou chacun des gérants exercera ses fonctions gratuitement, toutefois, tout gérant a droit au remboursement de ses frais de déplacement et représentation engagée dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 22. - Gérance. Responsabilité

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 fautes, 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.

Article 23. - Décisions collectives. Nature. Majorité

Dans les Assemblées générales, toutes les décisions sont prises par le nu-propriétaire sauf la distribution de dividende qui peut être également votée par l'usufruitier.

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

1°) 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 ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

E.m. 

2°) *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'année civile écoulée (où : 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.*

Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité des voix attachées aux parts créées par la société.

Article 24. - Décisions collectives. 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.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant ou à la demande d'au moins deux des associés).

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.

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 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.

E-m

Chaque associé ne peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

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 au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs.

Elle est présidée par le gérant ou le plus âgé des gérants ; il est constitué un bureau comprenant outre le président deux scrutateurs pris parmi les associés présents et acceptants et un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence indiquant les noms, prénoms et domicile des associés présents ou représentés ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille sera signée par tous les associés présents, soit en leur nom personnel, soit en qualité de mandataire des associés représentés, et certifiée exacte par les membres du bureau. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau, dans les conditions des articles 44 et 45 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

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.

En ce qui concerne tant les décisions ordinaires que les décisions extraordinaires, l'usufruitier représente le nu-propriétaire, condition sans laquelle les associés n'auraient jamais constitué la présente société.

Article 25. - Année sociale

L'année sociale commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Article 26. - Bénéfices. Comptes sociaux. Approbation

La gérance doit tenir une comptabilité claire et précise, conforme aux usages en vigueur. Les comptes de l'année écoulée sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble du ou des gérants sur l'activité sociale pendant l'année écoulée dans les trois mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an.

Devront être joints à la lettre de convocation le texte du projet de résolutions, le rapport d'ensemble sur les activités de la société ainsi que tous documents nécessaires à l'information des associés.

E.m



En cas de constatation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport fait à chaque associé.

Article 27. - Résultats. Affectation et répartition

Après approbation du rapport d'ensemble du ou des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau.

Le surplus du bénéfice est réparti entre les associés comme il est indiqué ci-dessus. Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux comme il est indiqué ci-dessus.

TITRE VI. - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 28. - Dissolution - Liquidation

La dissolution de la société se produit à l'expiration de sa durée. Elle peut être décidée par anticipation, par l'assemblée générale extraordinaire des associés ou prononcée par le tribunal de grande instance à la demande d'un associé pour justes motifs.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

La nomination du ou des liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance et de tous mandataires sauf si l'assemblée nomme liquidateurs le ou les gérants en exercice.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution, sauf les cas de fusion ou de scission. La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

TITRE VII. - PERSONNALITÉ MORALE

Article 29.- Personnalité 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.

E-m



TITRE VIII. - POUVOIRS

Article 30. - Pouvoirs

Les associés donnent tous pouvoirs aux gérants à l'effet d'accomplir, avant l'immatriculation de cette société, et plus généralement, contracter tout emprunt, passer et signer tous les actes et pièces et prendre tout engagement entrant dans l'objet social. L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes qui seront, alors, censés avoir été souscrits dès l'origine par elle.

La gérance a tous pouvoirs à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société.

Toutes formalités prescrites par la loi à la suite des présentes notamment en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant pouvant agir séparément avec la faculté de se substituer tout mandataire de leur choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

TITRE IX. - ENGAGEMENTS

Article 31. – Engagements contractés au nom de la société avant son immatriculation

Les soussignés déclarant accepter, purement et simplement, les actes accomplis pour le compte de la société en formation et énoncés dans un état annexé aux présents statuts avec l'indication pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résultera pour la société.

En conséquence, la société reprendra purement et simplement lesdits engagements dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

En outre, mandat est donné à Monsieur MARTINO Philippe de prendre, pour le compte de la société les engagements nouveaux qui sont déterminés et dont les modalités sont précisées ci-après ;

- *Pouvoir pour contracter un emprunt en vue d'acquisitions immobilières futures ;*
- *Garantir toutes hypothèques, sûretés ou privilèges.*
- *Pouvoir pour signer tout acte et contracter tout engagement concernant toutes acquisitions futures ;*

E.M m

- **Reprise d'engagements souscrits par différentes personnes physiques à une période antérieure à la rédaction des présentes.**

L'immatriculation de la société emportera de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Dont acte.

Fait à OLLIOULES
Le 12 Décembre 2023

(en autant d'originaux que nécessaire pour qu'un original de l'acte reste déposé au siège social et pour l'accomplissement des diverses formalités, fiscale et de publicité En outre, une copie certifiée conforme de cet acte a été remise à chaque associé).

M. MARTINO Philippe,

Mme ARNAUD Elisabeth,

« Bon pour acceptation des fonctions de gérance »

Bon pour acceptation des fonctions de gérance

Arnaud

Mlle MARTINO Janete,

Mlle MARTINO Janaïna,

Mlle MARTINO Jaïne,

ANNEXE AUX STATUTSETAT DES ACTES ACCOMPLIS - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à M. MARTINO Philippe et pour le compte de la société en formation :

- Pour contracter tout emprunt en vue d'acquisitions immobilières futures ;
- Pour garantir toutes hypothèques, sûretés ou privilèges ;
- pour signer tout acte et contracter tout engagement concernant toutes acquisitions futures, plus généralement tous droits pour l'achat ou la vente de biens immobiliers et notamment l'acquisition de futurs biens ;

Fait à OLLIOULES
Le 12 Décembre 2023

M. MARTINO Philippe,



Mme ARNAUD Elisabeth,



Mlle MARTINO Janete,



Mlle MARTINO Janaïna,



Mlle MARTINO Jaïne,

