DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Abbiatouche Immobilier

Société Civile Immobilière

Au capital social de 10.0 euros

Siège social : Kerguiniou, 22110 Trémargat, France.

STATUTS CONSTITUTIFS

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

LES SOUSSIGNÉS :

- **Maeli, Salomé Latouche**, née le 01/04/1990, à Saint Nazaire (44600), de nationalité française, demeurant au Danziger Straße 40, Berlin, Germany, célibataire ;

- **Matteo Vittorio Abbiati**, né le 26/05/1986, à Milano (20019), de nationalité italienne, demeurant au 40 Danziger Straße, 10435 Berlin, Germany, célibataire ;

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière (la **Société**) qu'ils ont décidé de constituer.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Article 1. Forme

La Société a la forme d'une société civile. Elle est régie notamment par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil, par le décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 et par les dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes, ainsi que par les présents statuts.

Article 2. Objet social

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

- L'acquisition, l'administration et la gestion par la location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;

- L'exploitation, la mise en valeur de ces immeubles, soit au moyen de toutes constructions nouvelles, de tous échanges, de tous aménagements ou de toutes autres manières, notamment leur location ;

- et éventuellement, à titre exceptionnel, la revente totale ou partielle, ou le lotissement aux fins de vente de tout ou partie de ces immeubles ;

Article 3. Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est **Abbiatouche Immobilier**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile Immobilière " ou des initiales " S.C.I. ", ainsi que de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la Société est immatriculée.

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé au Kerguiniou, 22110 Trémargat, France.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5. Durée

La Société est constituée pour une durée de 99 années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée dans les conditions prévues aux présents statuts.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

MVL ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Article 6. Apports

Au titre de la constitution de la Société, les associés réalisent au profit de la Société les apports suivants en numéraire :

- **Maeli, Salomé Latouche**, a apporté 5.0 euros au capital de la société ;
- **Matteo Vittorio Abbiati**, a apporté 5.0 euros au capital de la société ;

Au total, la collectivité des associés a apporté **10.0 euros** pour la constitution de la société. En rémunération de ces apports, il a été émis 10.0 parts sociales de la Société d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, numérotées d'une (1) à 10.0, réparties comme suit :

- **Maeli, Salomé Latouche**, a reçu 5.0 parts sociales de la société ;
- **Matteo Vittorio Abbiati**, a reçu 5.0 parts sociales de la société ;

Article 7. Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 10.0 euros, divisé en 10.0 parts sociales d'un euro (1 €) chacune, libérées à hauteur de 100% numérotées de 1 à 10.0 et réparties de la sorte :

- **Maeli, Salomé Latouche**, détenant 5.0 parts sociales de la société, ces parts étant numérotées de 1 à 5.0 ;
- **Matteo Vittorio Abbiati**, détenant 5.0 parts sociales de la société, ces parts étant numérotées de 6.0 à 10.0 ;

Article 8. Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 01/07 et s'achève le 30/06 de l'année suivante.

Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 30/06/2025.

Les opérations de la période formation faites pour le compte de la Société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

Article 9. Modification du capital

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire des associés.

Le capital social peut être augmenté par création de nouvelles parts sociales attribuées en rétribution d'apports en nature ou d'apports en numéraire. Le capital social peut également être augmenté en une ou plusieurs fois par l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices.

Le capital peut être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Article 10. Droit préférentiel de souscription

Lors de toute augmentation de capital par apports en numéraire, chaque associé possède, proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il détient, un droit préférentiel à la souscription des nouvelles parts émises en représentation de cette augmentation de capital.

Les associés peuvent renoncer en tout ou partie, lors de l'assemblée décidant l'augmentation de capital, à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par un ou plusieurs de ses coassociés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.
Si toutes les parts émises ne sont pas souscrites à titre irréductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers dans la mesure du respect des dispositions statutaires quant à leur agrément.

Le droit préférentiel de souscription est mis en place dans ses formes et délais par la gérance et soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Article 11. Indivisibilité des parts

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Article 12. Démembrement des parts

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient en toute circonstance à l'usufruitier qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte.

L'article 8 du Code Général des Impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. En outre,

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droits doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les ayants-droits évincés, selon le cas.

Article 13. Cession de parts sociales

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, à la Société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'Assemblée des associés se réunit dans le délai d’un mois à compter de la notification du projet à la Société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société. Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, 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.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

Article 14. Nantissement

Les parts ne peuvent faire l'objet d'un nantissement ou d'une remise en garantie à quelque titre que ce soit, sauf à obtenir l'agrément préalable de la collectivité des associés.

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

Le nantissement est 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 prévue aux articles 53 et 57 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun des associés n'exerce la faculté de substitution, la Société peut acheter les parts en vue de leur annulation.

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 en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 15. Décès d'un associé

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors de la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Les ayants-droits doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les ayants-droits évincés, selon le cas.

Article 16. Redressement - Liquidation

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie 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 17. Libération des parts

Les apports ont été libérés en totalité lors de la constitution de la Société par l'ensemble des souscripteurs. Les fonds correspondants ont été déposés sur le compte bancaire ouvert au nom de la Société en formation.

- **Parts représentatives d'apport en numéraire**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la Société.

- **Parts représentatives d'apport en nature**

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.
Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Article 18. Libération des parts et appels de fonds

Les sommes appelées par la gérance à titre de libération des parts souscrites en numéraire deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la Société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.
La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la Société.

Article 19. Propriété des parts sociales

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Article 20. Contribution au passif social

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Si un associé est mineur, ses représentants légaux seront tenus solidairement responsables de sa contribution au passif de la Société.

Toutefois, les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse.

Article 21. Comptes courants

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur demande ou à l'initiative de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la Société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la Société.
Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs, et la Société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un (1) mois à l'avance, sauf stipulation contraire du contrat de compte courant ou prêt d'associé.

Les conditions d'intérêts, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées par convention intervenue entre la Société et le déposant.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Article 22. Scellés

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

Article 23. Nomination des gérants

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux. Le ou les gérants sont nommés et révoqués par l'assemblée générale des associés.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans avoir à motiver sa décision sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

Article 24. Pouvoirs et obligations des gérants

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social. Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département ainsi qu'il est dit à l'article 4 des présents statuts. Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.
Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés, selon la nature des décisions en question :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers ;

- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la Société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;

- Emprunter au nom de la Société, se faire consentir des découverts en banque ;

- Consentir un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la Société.

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Article 25. Organisation des assemblées

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire. Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance. Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si, dans les quinze jours d'une telle demande, le gérant n'a pas procédé à la convocation des associés, les associés pourront, à l'unanimité et de leur propre chef, provoquer une délibération des associés.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée. Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés. Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.
L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président. En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.
Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. L'assemblée ne peut pas délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

Article 26. Projet de résolutions

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires 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 lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Tout associé a le droit de 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. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

Article 27. Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la Société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 28. Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

Article 29. Assemblées générales ordinaires

L'assemblée générale ordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.
A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions ne sont valablement prises que si elles sont approuvées par un ou plusieurs associés représentant la majorité du capital social et des droits de vote.
L'assemblée générale ordinaire peut prendre l’ensemble des décisions qui n’ont pas besoin d’être prises en Assemblée générale extraordinaire.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Elle peut notamment :

- Approuver, redresser ou rejeter les comptes de l'exercice écoulé ;
- Statuer sur l'affectation et la répartition des bénéfices ;
- Approuver les conventions réglementées passées entre les Associés et la Société ;
- Nommer, élire ou révoquer les gérants.

Article 30. Assemblées générales extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés possédant les deux tiers du capital social, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions ne sont valablement prises que si elles sont approuvées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts du capital social et des droits de vote.

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la Société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la Société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

Article 31. Décisions collectives unanimes

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 seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

Article 32. Documents comptables

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la Société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la Société.

Article 33. Bénéfices distribuables

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la Société, en ce compris toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

Article 34. Dissolution

La Société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée.
L'assemblée générale extraordinaire 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 personnelle d'un associé personne physique ;

- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale ;

La Société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la Société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.
L'assemblée 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.

L'assemblée générale 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 l'assemblée générale extraordinaire.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Article 35. Attribution de juridiction

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la Société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Article 36. Jouissance de la personne morale

La Société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La Société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

Article 37. Actes – Société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant intervention de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

L'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts dont la signature emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés. Cet état a été en outre tenu à la disposition des associés dans les délais légaux au siège social.

Le gérant de la Société est, par ailleurs, expressément habilité, dès sa nomination, à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statuaires ou légaux. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits, dès l'origine, par la Société, après vérification par l'associé unique ou la collectivité des associés, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini et au plus tard par approbation des comptes du premier exercice social.

Article 38. Gérant - Nomination

La collectivité des associés décide de nommer pour une durée illimitée en qualité de gérants :

- **Maeli, Salomé Latouche**, née le 01/04/1990, à Saint Nazaire (44600), de nationalité française, demeurant au Danziger Straße 40, Berlin, Germany
- **Matteo Vittorio Abbiati**, né le 26/05/1986, à Milano (20019), de nationalité italienne, demeurant au 40 Danziger Straße, 10435 Berlin, Germany

qui ont chacun déclaré accepter les fonctions qui leur sont conférées et qu'il n'existait aucune incompatibilité de leur chef à l'exercice de ces fonctions.

La Société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

Signature de chaque associé précédé de la mention *lu et approuvé*. Les Gérants feront en outre précéder leur signature de la mention *Bon pour acceptation des fonctions de gérant*.

Fait à Berlin

Le 18/6/2024

En 2 exemplaires.

Matteo Vittorio Abbiati	Maeli, Salomé Latouche
Associé Gérant *Bon pour acceptation des fonctions de Gérant à compter de ce jour*.	Associé Gérant *Bon pour acceptation des fonctions de Gérant à compter de ce jour*.
Matteo Vittorio Abbiati	Maeli LATOUCHE

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB

ANNEXE AUX STATUTS CONSTITUTIFS

État des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Les associés fondateurs déclarent qu'ont été passés pour le compte de la société **Abbiatouche Immobilier**, société civile en cours d'immatriculation, les actes et engagements suivants :

- Frais de rédaction des statuts et d'immatriculation de la Société ;
-Frais de notaires: 225€
- Et toute autre dépense pour le compte de l'activité de la société future.

Conformément à l'article L. 210-6 du Code de Commerce, cet état a été présenté préalablement à la signature des statuts de la Société et restera annexé aux dits statuts.

La signature des statuts emportera reprise, de plein droit, de ces engagements par la Société dès son immatriculation au registre du commerce et des Sociétés.

Fait à Berlin

Le 18/6/2024

Matteo Vittorio Abbiati	Maeli, Salomé Latouche
Associé Gérant	Associé Gérant
Matteo Vittorio Abbiati	Maeli LATOUCHE

MVA ML

DocuSign Envelope ID: B695C575-0863-4F85-A328-997C63682BBB