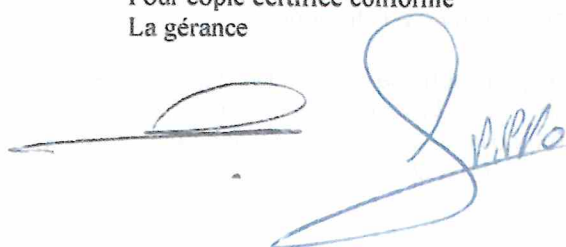


A. PIPPO TOUCH

Société Civile
au capital social de 1.000 euros
Siège social : Domaine des Hauts de
Vaugrenier - Hameau du Planiste -
9 Allée du Ponson Vaugrenier
06270 Villeneuve-Loubet
982 523 409 RCS ANTIBES

STATUTS MIS A JOUR
LE 18 JUILLET 2024

Pour copie certifiée conforme
La gérance



SOMMAIRE

ARTICLE 1 – NATURE ET FORME DE LA SOCIETE	
ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL	
ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE	
ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL	
ARTICLE 5 – DUREE	
ARTICLE 6 – APPORTS	
ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL	
ARTICLE 8 – LIBERATION DU CAPITAL SOCIAL	
ARTICLE 9 – FINANCEMENT DES OPERATIONS SOCIALES	
ARTICLE 10 – AUGMENTATION – REDUCTION DE CAPITAL	
ARTICLE 11 – PARTS SOCIALES – DROITS ET ENGAGEMENTS DES ASSOCIES	
ARTICLE 12 – TRANSMISSION ET NANTISSEMENT DES PARTS	
ARTICLE 13 – DECES D'UN ASSOCIE – INCAPACITE - RETRAIT	
ARTICLE 14 – COMPTE COURANT D'ASSOCIES	
ARTICLE 15 – NOMINATION DE LA GERANCE	
ARTICLE 16 – REMUNERATION DE LA GERANCE	
ARTICLE 17 – POUVOIRS – RESPONSABILITÉ – REVOCATION DE LA GERANCE	
ARTICLE 18 – MODE DE CONSULTATIONS DES ASSOCIES	
ARTICLE 19 – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ASSEMBLEES GENERALES	
ARTICLE 20 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	
ARTICLE 21 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	
ARTICLE 22 – PROCES-VERBAUX	
ARTICLE 23 – CONSULTATIONS ECRITES	
ARTICLE 24 – DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES	
ARTICLE 25 – EXERCICE SOCIAL	
ARTICLE 26 – COMPTES	
ARTICLE 27 – COMMISSAIRE VERIFICATEUR	
ARTICLE 28 – AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT	
ARTICLE 29 – DISSOLUTION - LIQUIDATION	
ARTICLE 30 – ELECTION DE DOMICILE	
ARTICLE 31 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE	
ARTICLE 32 – FISCALITE	
ARTICLE 33 – ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION	

ARTICLE 1 - NATURE ET FORME DE LA SOCIETE

Il existe entre les propriétaires des parts ci-après visées et de celles qui pourront être créées ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions du Code Civil et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

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

- l'acquisition, la gestion, l'exploitation, la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, la mise en location, et/ou la vente par lots, à la découpe ou totalement, de tous droits et biens immobiliers, tous terrains, dont elle pourrait devenir propriétaire, usufruitière ou, nue-propriétaire, par acquisition, crédit-bail ou

autrement, la mise en valeur d'immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou d'habitation, par voie de location, sous-location ou autrement,

- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens et droits immobiliers, à quelque endroit qu'ils se trouvent.

- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens et droits immobiliers.

- la construction sur les terrains dont la Société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte.

- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination.

- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux.

- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, l'emprunt, le cautionnement simple ou hypothécaire nécessaires à la réalisation de l'objet social,

- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la Société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire.

- la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine-propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, d'actions, obligations et tous titres ou droits sociaux en général, la prise de participation dans toutes Sociétés,

- la mise à disposition à titre onéreux ou à titre gratuit de tous biens immobiliers et ou mobiliers appartenant à la Société au profit des associés.

- Le prêt à usage de tous les biens immobiliers et/ou mobiliers appartenant à la société au profit de ses associés actuels en pleine propriété des parts ou devenus nus-propriétaires et/ou usufruitiers des parts.

- éviter toutes situations d'indivision entre les associés sur les biens immobiliers et ou mobiliers acquis par la Société, ou apportés en toute propriété ou en nue-propriété par les associés, fondateurs ou non et faciliter la transmission du patrimoine,

- la réalisation de toutes opérations immobilières et ou financières, l'emploi de fonds et valeurs, la prise de participations directes ou indirectes dans toutes Sociétés ou entreprises,

- exceptionnellement l'aliénation des immeubles ou des meubles devenus inutiles à la Société, notamment au moyen de vente, échange ou apport en Société, ou tout autre type de contrat.

- et généralement, toute opération de quelque nature qu'elle soit, pouvant être utile à la réalisation de l'objet social. A cet effet, la Société pourra faire toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : **A. PIPPO TOUCH**

Conformément à la Loi la dénomination devra figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle devra être précédée ou suivie des mots « Société Civile » ou des initiales « SC » et de l'indication du montant du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à l'adresse suivante :

**9 Allée du Ponson Vaugrenier - Domaine des Hauts de Vaugrenier –
Hameau du planiste 06270 VILLENEUVE-LOUBET (06270)**

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 en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

5.1 - Durée

La durée de la Société est fixée à **99 années** à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

5.2 - Prorogation

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés 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 la décision prévue ci-dessus.

ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

A la constitution de la Société, les soussignés ont fait les apports en numéraire suivants :

- Monsieur Alexandre PIPPO

La somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR)

ci.....800 euros

- Monsieur Joël PIPPO

La somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)

ci.....200 euros

Total des apports en numéraire : MILLE EUROS (1 000,00 EUR)

Cette somme sera libérée conformément aux dispositions de l'article 8 des présentes.

Conformément à la Loi, le retrait de cette somme ne pourra être effectué par le Gérant qu'après immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et sur présentation du certificat du greffier attestant l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) divisé en CENT (100) parts sociales de DIX euros (10 €) chacune, numérotées 1 à 100, et réparties et attribuées conformément à la répartition suivante.

- Monsieur Alexandre PIPPO, propriétaire de 99 parts sociales
Numérotées de 1 à 99 inclus, ci.....99 parts

- Monsieur Joël PIPPO, propriétaire de 1 part sociale
Numérotée 100, ci.....1 part

Soit un total de cent parts sociales,

Ci.....100 parts sociales composant le capital social

ARTICLE 8 – LIBERATION DU CAPITAL SOCIAL

8.1 - Libération des parts 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 accusé 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.

La libération est effectuée, en principe, au moyen des versements en numéraire ou par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la Société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la Société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec l'indication des numéros de parts en cause.

Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques et, à peine de nullité, par le ministère du Notaire désigné par la Gérance, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la Société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

En cas d'existence de parts démembrées, il y aura solidarité et indivisibilité entre le ou les usufruitiers et le ou les nus-proprétaires pour l'exécution des dispositions du présent article.

8.2- Libération des 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 disposition effective du bien ou des droits apportés.

ARTICLE 9 - FINANCEMENT DES OPERATIONS SOCIALES

Chaque associé est tenu de fournir à la Société, en sus de sa mise sociale et au prorata de sa participation dans le capital, les sommes qui seront nécessaires à la Société pour permettre l'engagement et assurer le règlement des dépenses de réalisation des investissements ou de remboursement des emprunts engagés, conformément aux décisions collectives des associés.

Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de l'objet social.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la Gérance, qui en fixe le montant et les met en recouvrement en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

En cas d'existence de parts sociales démembrées et pour l'exécution des dispositions du présent article, il y aura solidarité et indivisibilité entre les ou les usufruitiers et le ou les nus-proprétaires.

Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique.

La décision de procéder à cette adjudication est prise par l'Assemblée Générale qui fixe la mise à prix.

L'Assemblée Générale est convoquée après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extra-judiciaire. En cas d'inaction de la Gérance, cette convocation peut valablement être effectuée par tout associé.

Dans ce cas, le délai de convocation est d'un mois.

L'Assemblée Générale ne peut se réunir qu'un mois après une mise en demeure de l'associé défaillant restée infructueuse.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale se prononce à la majorité des deux tiers (2/3) du capital social. Si, sur première convocation, l'Assemblée Générale ne peut se prononcer à la majorité requise, faute de réunir les deux tiers du capital social, l'assemblée fait l'objet d'une deuxième convocation. Elle se prononce alors à la majorité de deux tiers (2/3) des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les voix afférentes aux parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Si l'Assemblée Générale décide la mise en vente publique des parts de l'associé défaillant, la Gérance notifie à tous les associés, y compris l'associé défaillant, la date, l'heure et le lieu de l'adjudication.

La notification indique le montant de mise à prix.

Elle est faite par lettre recommandée avec avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

L'adjudication ne peut avoir lieu que huit jours francs après l'envoi des lettres recommandées et la parution de la publication dans le journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Elle est effectuée à la requête de la Gérance.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. La Société est la seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire.

Les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant, envers la Société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux. Les versements ainsi effectués par les coassociés du défaillant leur sont remboursés dès que possible.

Pour l'application des dispositions du présent article, l'usufruitier des parts sociales sera considéré comme un associé à part entière.

DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION DES PARTS EN NUMERAIRE ET AU PAIEMENT DES APPELS DE FONDS SUPPLEMENTAIRES

Les sommes appelées par la Gérance à titre, soit de la libération des parts souscrites en numéraire, soit d'appels de fonds supplémentaires décidés par l'Assemblée Générale deviennent exigible quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la Gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1 % par mois de retard. Tout mois commencé étant compté en entier.

En cas de retard d'une année entière dans le paiement des intérêts, ceux-ci se capitaliseront pour produire eux-mêmes des intérêts au même taux que le principal et jusqu'à complet paiement.

En cas d'existence de parts sociales démembrées et pour l'exécution des dispositions du présent article, il y aura solidarité et indivisibilité entre le ou les usufruitiers et le ou les nus-propriétaires.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION - REDUCTION DE CAPITAL

10.1 - Augmentation de capital

Différentes modalités d'augmentation du capital

Le capital social peut en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il est précisé qu'un usufruitier de parts sociales pourra souscrire dans les conditions ci-après déterminées à toute augmentation de capital.

Le capital peut, également, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit Préférentiel de Souscription en cas d'augmentation du capital par création de parts nouvelles

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application du principe de l'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation du capital.

En présence de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion leur revenant.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine-propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription.

S'ils venaient à l'exercer concurremment ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions ci-après et notamment celles spécifiques stipulées applicables exclusivement aux parts sociales démembrées.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent l'être, à défaut de souscription par un autre associé,

par des tiers étrangers à la Société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions ci-après fixées.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la Gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à 15 jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des membres de la Société.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence des rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

Règles particulières à la cession du Droit Préférentiel de Souscription en cas démembrement de parts sociales : Pacte de Préférence

En cas de cession par un usufruitier (ou par un nu-propriétaire) de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier (ou suivant le cas le nu-propriétaire) devra faire connaître au nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire, à l'usufruitier) l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier (ou en cas de cession par un usufruitier, le nu-propriétaire) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont s'agit lui soient vendus à ces même prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus-propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception (le la lettre recommandée dont il est parlé, c'est la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

10.2 - Réduction de capital

Le capital peut aussi être réduit, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de part ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Spécificité d'une réduction de capital en présence de parts démembrées

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code Civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées à moins que les parties, nus-proprétaires et usufruitiers, n'en conviennent autrement à l'unanimité.

En conséquence, à moins d'un accord unanime des nus-proprétaires et usufruitiers notifié à la Gérance par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la Société, la Gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à donner quittance et décharge, et ledit Gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes la gérance sera bien valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait reçu préalablement une opposition de l'un ou l'autre desdits usufruitiers adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de la Société.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées et les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire reportés sur ledit bien.

ARTICLE 11 - PARTS SOCIALES - DROITS ET ENGAGEMENTS DES ASSOCIES

11.1 - Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient augmenter le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes ou une attestation de cession, certifiés par un Gérant, pourront être délivrés à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

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

Lorsque des parts sociales font l'objet d'un démembrement (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires modificatives des statuts ayant pour objet, notamment :

- l'achat, la vente de tous biens avec emploi,
- l'affectation et la répartition des résultats,
- la mise en réserve des bénéfices sociaux,
- l'augmentation et la réduction du capital,
- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant des parts sociales,
- la prorogation ou la dissolution de la Société,
- le droit de vote,
- la révocation d'un Gérant,
- ainsi que pour toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Le droit de vote appartient également à l'usufruitier pour toutes les autres décisions collectives ordinaires et extraordinaires.

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées.

A cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionné au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

En l'absence de volonté contraire du nu-proprétaire régulièrement signifiée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'Huissier de Justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-proprétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux Assemblées Générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la Gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-proprétaire.

11.3 - A l'égard des tiers et dans leurs rapports respectifs, les associés sont tenus du passif social à proportion de leurs droits sociaux.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus au passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les représentants légaux du mineur ou du majeur sous tutelle s'ils sont associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui auraient été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de leurs droits sociaux.

11.4 - Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi eux ou parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions des Assemblées Générales.

11.5 - Un époux ne peut employer des biens communs pour faire un apport à la Société ou acquérir des parts sociales sans que son conjoint en ait été averti et sans qu'il en soit justifié dans l'acte d'apport ou d'acquisition.

11.6- Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des titres, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social, à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION ET NANTISSEMENT DES PARTS

12.1 - Cessions

Les cessions ou transmissions des titres entre associés.

Toutes les autres cessions ou transmissions de parts sociales, à titre onéreux ou gratuit, y compris par voie de succession ou liquidation de communauté entre époux, ou transmissions consécutives soit à leur répartition par une personne morale associée, soit à un apport consenti à un associé, soit encore ensuite de l'absorption d'une personne morale associée, ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement des associés représentant au moins les deux-tiers (2/3) des parts sociales dans les conditions ci-après définies.

12.2 - Pacte de préférence

Dans le cas où un usufruitier (ou selon le cas un nu-propiétaire) viendrait à céder les droits lui appartenant et reposant sur des parts sociales démembrées, il sera tenu préalablement de faire connaître au nu-propiétaire (ou en cas de cession par un nu-propiétaire à l'usufruitier) l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, le nu-propiétaire (ou en cas de cession par un nu-propiétaire, l'usufruitier) aura la préférence sur tout acquéreur.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier à plusieurs nus-propiétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits des parts concernés.

Ces dispositions s'appliqueront même si le cessionnaire des droits dont s'agit était un associé de la Société.

Réglementation de ce Pacte de Préférence

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'Huissier de Justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit et les droits cédés seront alors librement cessibles au profit d'un autre associé, usufruitier, nu-propiétaire ou plein-propiétaire.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, c'est à la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Il est rappelé que dans le cas où l'usufruitier ou le nu-propiétaire bénéficiaire du pacte de préférence ci-dessus viendraient à ne pas user à leur profit, toutes cessions à un tiers étranger à la Société sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés par décision extraordinaire.

2.3 - Formalités d'agrément

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des co-associés avec la demande d'agrément du futur cessionnaire. Dans les quinze jours de cette notification, la Gérance doit faire débiter une procédure de consultation des associés. La Gérance porte immédiatement le résultat de cette consultation à la connaissance de l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas d'agrément, la cession est régularisée dans les trois mois de l'autorisation, à défaut de quoi, le cédant est réputé avoir renoncé à son projet.

En cas de refus d'agrément, tous les associés en sont avertis dans le délai de quinze jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs, étant entendu que, s'ils sont plusieurs, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification à la Société du projet de cession.

Le cas échéant, la Société peut, soit acquérir elle-même tout ou fraction des parts concernées, soit les faire acquérir par un tiers qu'elle désigne, sauf, s'il y a lieu, à le faire agréer par les associés.

Le nom du ou des candidats acquéreurs, associés, tiers, ou la Société elle-même, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'accord sur le prix offert, il y a recours à l'expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. Les frais et émoluments d'expertise sont supportés par moitié par le cédant par moitié par les cessionnaires.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant au terme du délai accordé aux associés pour se porter acquéreurs, l'agrément est réputé acquis à moins que, dans le même délai, les autres associés ne décident la dissolution anticipée de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque en notifiant à la Société dans le mois de son intervention sa renonciation à la cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sauf convention contraire, le prix de cession est payable comptant à la signature de l'acte de cession.

Sont concernés par les dispositions ci-dessus toutes opérations quelconques ayant pour but ou pour résultat le transfert entre personnes physiques ou morales existantes, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales.

Toute réalisation forcée des parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la Société qu'aux autres associés. Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective extraordinaire peuvent décider la dissolution anticipée de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1861 et 1863 du Code Civil et aux présents statuts.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

Les associés peuvent encore donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales dans les conditions prévues ci-dessus. Ce consentement emporte agrément des cessionnaires en cas de réalisation forcée à la condition que les dispositions ci-dessus aient été respectées. Nonobstant cet agrément réputé acquis, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée également ci-dessus.

Toutes les décisions à prendre par la collectivité des associés dans le cadre des dispositions du présent article le seront sous la forme de décision extraordinaire.

12.4 - Formalités d'agrément en cas de démembrement de propriété

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus-proprétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine-propriété.

Il en sera de même pour le nu-proprétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-proprétaire et l'usufruitier auront tous deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-proprétaire pour la nue-proprieté et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- l'espérance de vie de l'usufruitier en prenant comme bases les dernières tables de mortalité publiées par l'INSEE,
- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré,
- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus-proprétaires) se porteraient concurremment acquéreurs des parts sociales concernées, ils seraient censés s'être portés acquéreurs dans des conditions telle que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la cession puissent être exercés à l'identique sur les parts sociales acquises.

Tous désaccord survenant entre nu-proprétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs, sera étranger à la Société, et ils devront faire leur affaire personnelle entre eux de toute procédure tendant à la détermination de la valeur des droits respectifs acquis par chacun d'eux sans faire de quelque ordre que ce soit à la charge de la Société.

En outre, il y aura solidarité et indivisibilité entre l'usufruitier et le nu-proprétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

12.5 - Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté à peine de nullité par acte authentique 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 numéro 78-704 du 3 Juillet 1978.

Tout associé doit obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions d'une Assemblée Générale extraordinaire.

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 trois mois au moins avant la vente aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de quinze jours francs 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 associé n'exerce cette faculté de substitution, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation et disposer pour ce faire d'un délai supplémentaire de quinze (15) jours à compter du jour où il lui aura été signifié qu'aucun associé n'a exercé à son profit la faculté de substitution dont il vient d'être parlé.

Les dispositions ci-dessus sous le paragraphe « *Formalités d'agrément en cas de démembrement de propriété sur des parts sociales* » s'appliqueront pour le cas où la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.

12.6 - Réalisation forcée des parts sociales

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel le consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée six 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 en tenant compte de ce qui est dit supra.

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

Les dispositions ci-dessus sous le paragraphe « *Formalités d'agrément en cas de démembrement de propriété sur des parts sociales* » s'appliqueront pour le cas où la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.

12.7 - Constatation des cessions

Sous réserve des conditions ci-dessus imposées, la cession des parts est constatée par écrit. Elle s'opère par acte notarié ou sous seing privé.

Elle est rendue opposable à la Société par remise d'une copie de l'acte au Gérant contre récépissé de dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de cette formalité et après dépôt de la modification au Greffe conformément aux dispositions réglementaires.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant date certaine, autrement que par le décès du cédant.

ARTICLE 13 - DECES D'UN ASSOCIE – INCAPACITE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

13.1 - Décès d'un associé - incapacité

La Société n'est pas dissoute par le décès ou l'absence d'un associé.

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les ayants-droit et héritiers de l'associé décédé et éventuellement son conjoint commun en bien, lesquels sont soumis à l'agrément des associés survivants.

Tout ayant droit, tout dévolutaire, pour devenir associé, doit 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 la majorité, y compris lorsque ces parts font l'objet d'un démembrement.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités par la production d'une copie authentique; d'un acte de notoriété notarié, et demander leur agrément par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

A défaut, la Société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires 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, dans un délai ne pouvant excéder six mois du jour de la réception de la lettre recommandée dont il est parlé à l'alinéa précédent.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

De même l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un des associés ne met pas fin à la Société, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés restants, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat, déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code Civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur.

13.2 - Retrait d'un associé

Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation de la collectivité des associés donnée par décision extraordinaire.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir qu'en cas de demande adressée à la Société concurremment par le nu--propriétaire et usufruitier.

La demande de retrait doit être notifiée à la Société et à chacun des associés six mois au moins avant sa date de prise d'effet.

Ce retrait peut être également autorisé pour juste motif par une décision de justice.

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

ARTICLE 14 - COMPTE COURANT D'ASSOCIES

Chaque associé pourra, avec le consentement de ses coassociés, faire des avances en compte courant à la Société.

Les conditions de fonctionnement de ce compte, la fixation des intérêts, des délais de préavis pour retrait des sommes, sont arrêtées dans chaque cas par accord entre la Gérance et les intéressés.

Si l'associé titulaire d'un compte-courant d'associé venait à décéder, l'exigibilité de ce compte-courant par les héritiers du titulaire du compte-courant ne sera possible que si la société venait à vendre son bien immobilier et si la société dispose de la trésorerie suffisante, sauf en cas de remploi total et ou partiel.

ARTICLE 15 - NOMINATION DE LA GERANCE

15.1 - La Société est administrée par un ou plusieurs Gérants, personne physique ou morale, associés ou non, désignés dans les statuts ou par acte postérieur, pour une durée déterminée ou non.

Les premiers Gérants, nommés pour une durée indéterminée, sont :

1/ Monsieur Alexandre Pierre **PIPP**O, demeurant 9 Allée du Ponson - Domaine des Hauts de Vaugrenier – hameau du planistel - 06270 VILLENEUVE-LOUBET

2/ Monsieur Joël Albert **PIPP**O, demeurant 9 Allée du Ponson - Domaine des Hauts de Vaugrenier – hameau du planistel - 06270 VILLENEUVE-LOUBET

Qui acceptent tous les deux expressément les fonctions de Cogérants,

En cas d'incapacité et/ou de décès d'un des gérants ci-dessus, le gérant capable sera seul gérant, ce qui est accepté.

15.2 - En cas de décès, démission ou, d'empêchement du Gérant unique, toutes les procurations consenties par lui seront provisoirement maintenues dans l'intérêt social et il sera pourvu à son remplacement par les associés délibérant dans les conditions requises pour les assemblées ordinaires et convoquées dans les délais les plus brefs à compter de la vacance.

15.3 - S'il y a plusieurs Gérants, en cas de décès, démission ou empêchement de l'un d'eux, la Gérance sera assurée par le ou les Gérants restants, à moins que les associés, délibérant dans les conditions requises pour les assemblées ordinaires, ne décident le remplacement du ou des Gérants décédés, absents ou empêchés.

15.4 - Le placement en liquidation judiciaire et/ou en redressement judiciaire du Gérant entraîne la fin de son mandat qui n'aura qu'à être constatée par l'Assemblée Générale des associés.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DE LA GERANCE

Il peut être alloué au(x) Gérant(s), en rémunération de leurs fonctions, un traitement fixe ou proportionnel, qui sera fixé par l'assemblée ordinaire des associés.

La Gérance a droit au remboursement des frais exposés pour l'accomplissement de ses fonctions.

ARTICLE 17 - POUVOIRS - RESPONSABILITÉ - REVOCATION DE LA GERANCE

17.1 - Le Gérant ou chacun des Gérants a, vis à vis des tiers, et dans le cadre de l'objet social, les pouvoirs les plus étendus pour l'administration de la Société, y compris la cession sous quelque forme que ce soit des actifs acquis par la Société à titre onéreux ou par voie d'apport.

De leur vivant et à la condition d'être capable, Monsieur Alexandre PIPPO et Monsieur Joël PIPPO, ne pourront l'un sans l'autre :

- . emprunter, constituer toutes sûretés réelles sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.**
- . procéder à la vente de tout ou partie de l'actif social de la Société avec remploi du prix.**
- . acheter et disposer de tous biens et droits mobiliers et immobiliers dans le cadre d'une opération rentrant dans l'objet social.**

En cas d'incapacité et/ou de décès de Monsieur Alexandre PIPPO et/ou de Monsieur Joël PIPPO, le gérant capable des deux pourra seul :

- . emprunter, constituer toutes sûretés réelles sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.**
- . procéder à la vente de tout ou partie de l'actif social de la Société avec remploi du prix.**
- . acheter et disposer de tous biens et droits mobiliers et immobiliers dans le cadre d'une opération rentrant dans l'objet social.**

Si la totalité de l'actif social venait à être vendu et exclusivement dans cette hypothèse, le Gérant sera tenu d'en aviser immédiatement et sans délai les autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins que l'Assemblée Générale n'ait préalablement décidé du réemploi des prix de vente en conformité avec l'objet social.

La responsabilité du tiers acquéreur ne pourra en aucune façon être recherchée à défaut par ledit Gérant d'avoir respecté la formalité prévue au paragraphe précédent.

L'opposition formée par un des Gérants aux actes d'un autre Gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi que ceux-ci en ont eu connaissance.

17.2 - La Gérance arrête chaque année les états de situation et les comptes qui doivent être soumis aux associés; elle fait toute proposition pour l'emploi et la répartition des bénéfices.

Elle arrête l'ordre du jour des assemblées qu'elle convoque et assure l'exécution des décisions de ces assemblées, comme de toute autre décision collective des associés.

17.3 - Tout Gérant peut sous sa responsabilité et dans la limite de ses pouvoirs, constituer tels mandataires que bon lui semblera, même étranger à la Société pour un ou plusieurs objets déterminés. Il fixe leurs attributions, la durée de leurs fonctions et de leur rémunération, et peut les autoriser à substituer.

Toutefois s'il y a plusieurs Gérants en exercice, la constitution de mandataires ne peut avoir lieu que sur signature conjointe de tous les Gérants.

17.4 - 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 les rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

17.5 - Tout Gérant est révocable par une décision collective ordinaire. Si la révocation est décidée sans juste motif elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le Gérant est également révocable par les Tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

La révocation d'un Gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la Société. Si le Gérant révoqué est un associé, il peut à moins que les autres associés ne décident la dissolution anticipée de la Société, se retirer de celle-ci dans les conditions prévues par la Loi.

ARTICLE 18 - MODE DE CONSULTATION DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la Gérance, soit d'une Assemblée Générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Les décisions collectives des associés seront obligatoires pour tous, même pour les dissidents, les incapables et les absents.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables ou mineurs peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas associés.

ARTICLE 19 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ASSEMBLEES

19.1 - L'Assemblée se composera de tous les associés ou de leurs représentants légaux, quel que soit le nombre de leurs parts. Toute personne ayant le droit d'assister à l'assemblée pourra se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint, sauf si la Société n'est composée que de seuls conjoints.

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

Les associés, usufruitiers et nu-propriétaires de parts sociales, devront être convoqués à toutes les Assemblées Générales.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier clé justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, exclusivement en l'absence de celui-ci ou à défaut par lui d'avoir conféré un mandat à une personne autre,

participer aux Assemblées Générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la Gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-propriétaire.

19.2 - Les convocations aux Assemblées Générales seront faites par tout moyen écrit (lettres recommandées ou simples, télécopie ou mail) adressées aux associés quinze jours au moins à l'avance en indiquant l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement. Les assemblées pourront même se réunir sur convocation verbale, sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés.

19.3 - Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée porte sur la reddition de comptes de la Gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé, 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. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

19.4 - Les Assemblées Générales sont tenues au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation ou suivant la décision prise à ce sujet par la Gérance.

19.5 - L'Assemblée Générale désignera au début de chaque séance le président selon les dispositions légales applicables. Il sera établie une feuille de présence. A défaut, le procès-verbal de la réunion sera signé par tous les membres présents.

19.6 - Dans toutes assemblées, chaque part donnera droit à une voix et chaque membre de l'assemblée aura autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

20.1 - L'Assemblée Générale Ordinaire statue, au vu du rapport de gestion de la Gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé, à l'effet d'approuver les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

20.2 - Elle nomme et remplace les Gérants et renouvelle les mandats. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

20.3 - Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié du capital social.

ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

21.1 - L'Assemblée Générale Extraordinaire est compétente pour toutes décisions modifiant les statuts.

21.2 - Les décisions, en Assemblée Générale Extraordinaire, doivent, pour être valables être adoptées par un ou plusieurs associés, représentant les deux tiers (2/3) du capital social.

ARTICLE 22 - PROCES VERBAUX

Les délibérations de l'Assemblée seront constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signées par le Gérant.

ARTICLE 23 - CONSULTATIONS ECRITES

La Gérance pourra toujours soumettre ses propositions à la décision collective des associés par voie de consultation écrite. A cet effet, la Gérance adresse par pli recommandé ou par lettre simple à chaque associé le texte des résolutions ou des décisions projetées avec toutes explications ou indications utiles.

Chaque associé est tenu, dans les quinze jours de la date de réception de ces documents, d'émettre son vote et de le transmettre par écrit au siège social.

Les décisions prises sont constatées par un compte rendu établi par la Gérance, transcrit sur le registre spécial des Assemblées et dont copie ou extrait, avec force probante pour les tiers, peut être délivré par un des Gérants ou par deux associés.

Les conditions de vote et de majorité sont les mêmes que celles prescrites pour les Assemblées Générales sous le présent titre.

ARTICLE 24 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Les associés, usufruitiers de parts compris, bénéficient des droits de communication qui leur sont reconnus par la Loi. Ils ont notamment le droit d'obtenir une fois par an communication, dans les conditions légales, des livres et 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.

ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice débutera à l'immatriculation de la Société et prendra fin le 31 décembre 2024.

ARTICLE 26 - COMPTES

A la clôture de chaque exercice, il est établi un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la Société, un compte de résultat et un bilan. Le rapport de la Gérance sur la marche des affaires sociales pendant la durée de cet exercice ainsi que le bilan et le compte de résultat de l'exercice, sont envoyés aux associés ensemble avec le texte des résolutions et l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

La Gérance peut choisir comme système comptable la tenue d'un Livre Journal pouvant être présenté par un simple cahier relevé retraçant jour après jour les recettes et les dépenses. Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'affecter les recettes et les dépenses selon les modalités de paiement et selon leur nature.

Les différents versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt sont inscrits en dépenses.

Il pourra être dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Chaque année, il sera procédé aux amortissements nécessaires.

Les différents encaissements résultant des activités de la Société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts de toute nature, sont inscrits en recettes.

La différence entre recettes et dépenses constitue l'excédent ou le déficit de chaque exercice social.

ARTICLE 27 - COMMISSAIRE VERIFICATEUR

La collectivité des associés peut désigner chaque année, par une décision ordinaire, un commissaire-vérificateur, toujours rééligible.

Ce commissaire a pour mandat de vérifier tous les comptes de la Société et peut, à cet effet, à toutes époques de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'il juge opportuns.

Il établit pour chaque exercice social, un rapport dans lequel il rend compte à la collectivité des associés de l'exécution de son mandat.

Le commissaire a droit à une rémunération dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

ARTICLE 28 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

28.1 - Définition du bénéfice distribuable

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice minorés de tous amortissements de l'actif social et toutes provisions pour risques.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ; il comprend un résultat ordinaire et un résultat extraordinaire déterminé ainsi qu'il est dit ci-après sous le paragraphe "Répartition du Bénéfice Distribuable".

Ces bénéfices peuvent être portés, en tout ou en partie, à un compte de réserve ou reportés à nouveau ou encore être répartis entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon décision prise, en la forme ordinaire, par la collectivité des associés après application des dispositions contenues dans le paragraphe "Répartition du Bénéfice Distribuable", et tenant aux dividendes statutaire et exceptionnel.

La distribution du résultat aux associés ne pourra jamais être supérieure aux liquidités existantes.

28.2 - Répartition du bénéfice distribuable

Définitions

Le résultat comprend :

- Le Résultat Ordinaire

Il est constitué par les revenus des biens sociaux après déduction des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions.

- Le Résultat Extraordinaire

Il est constitué par des plus-values résultant des cessions de biens intervenues au cours de l'exercice, après déduction de tous frais ou charges y afférents et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice.

Répartition du Résultat

Sur le résultat ordinaire de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires eux-mêmes diminués des écarts (la réévaluation précédemment constatée et qui auraient été affectée en report bénéficiaire), il est prélevé la somme nécessaire pour distribuer aux associés un premier dividende ou dividende statutaire égal à 3 % du montant nominal des parts qu'il possède.

Si le résultat ordinaire ne permet pas le paiement du premier dividende, il est prélevé sur les réserves disponibles la somme nécessaire à ce paiement ; si les réserves disponibles ne sont pas suffisantes pour faire face à ce paiement, le premier dividende de l'exercice suivant sera majoré de la somme qui n'a pu être payée et ainsi de suite d'exercice en exercice.

Sur le résultat extraordinaire, il est prélevé la somme nécessaire pour distribuer aux associés un dividende exceptionnel déterminé ainsi qu'il suit :

Pour les plus-values immobilières : le dividende exceptionnel est fonction de l'impôt sur la plus-value que devra acquitter celui des associés ayant le taux marginal d'imposition le plus élevé. Le montant dudit dividende par associé étant déterminé à partir du montant du dividende attribué à l'associé le plus imposé, proportionnellement aux droits de chacun des associés dans le capital social.

-oOo-

Sur l'excédent disponible du résultat global (ordinaire et extraordinaire), il peut être prélevé toute somme jugée convenable pour la porter à tout poste de réserve dont il sera décidé la création par la collectivité des associés. Ces sommes pourront également être portées en report à nouveau.

S'il est décidé d'affecter à un compte de réserve une partie des bénéfices réalisés au cours d'un exercice déterminé, devra prioritairement y être affectée la fraction des bénéfices correspondant aux écarts de réévaluation qui auraient pu être comptabilisés tant dans les comptes de l'exercice en cours, que dans les comptes des exercices précédents et qui auraient été affectés en report à nouveau.

-oOo-

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur le surplus des réserves disponibles ; dans ce cas la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou à défaut par la Gérance.

Répartition du Résultat en cas de démembrement des parts

En cas d'existence de parts sociales démembrées, il convient de distinguer, les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels.

Les bénéfices courants, en ce compris les plus-values de cession de valeurs mobilières et ou de biens et droits immobiliers, reviennent aux usufruitiers qui peuvent décider de les répartir entre eux.

Les usufruitiers, investis d'un pouvoir d'affectation des bénéfices, pourront distribuer le bénéfice exceptionnel sous réserve du dividende exceptionnel distribué au nu-propriétaire et à l'usufruitier proportionnellement à l'impôt dû par chacun d'eux, ou à l'un ou l'autre seulement, savoir :

soit aux nus-propriétaires,
 soit aux usufruitiers,
 soit le partager entre usufruitiers et nus-propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit ou d'une évaluation selon le barème fiscal, soit l'affecter en tout ou partie à l'un des postes de réserves.

Les usufruitiers pourront décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves.

Dans ce cas, ils pourront :

soit les remettre aux nus-propriétaires,
 soit aux usufruitiers,
 soit les partager entre usufruitiers et nus-propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit ou d'une évaluation selon le barème fiscal.

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale déciderait de distribuer un bénéfice exceptionnel ou tout ou partie des réserves, ces sommes pourront faire l'objet d'un emploi en démembrement de propriété sur un ou plusieurs biens mobiliers ou immobiliers choisis d'un commun accord entre les usufruitiers et les nus-propriétaires.

A défaut d'accord, ces sommes faisant l'objet d'un emploi seront versées sur un compte indivis usufruit/nue-propriété à ouvrir dans tout établissement financier aux choix des usufruitiers qui administreront et disposeront seuls dudit compte et des fonds déposés, à charge pour les usufruitiers d'apporter toutes garanties quant à la restitution de la somme.

Acomptes sur dividendes

Dans le but de permettre à un associé de faire face au remboursement de prêts qu'il aurait contractés pour l'acquisition des parts sociales de la Société, le Gérant pourra procéder au versement aux associés d'acompte anticipés qui s'imputeront sur la distribution des dividendes de l'exercice en cours qui sera décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes dudit exercice.

Si les acomptes ainsi versés au cours d'un exercice déterminé venaient à s'avérer supérieurs aux dividendes attribués aux associés, ces derniers seront tenus de procéder, dans les 15 jours de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes et déterminé la fraction du bénéfice réalisé devant être distribué, au versement dans la caisse sociale de l'excédent constaté, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ou sommation de payer.

A défaut de versement dans le délai ci-dessus stipulé les sommes dues porteront intérêts à un taux qui ne pourra être inférieur au taux légal.

28.3 - Répartition des pertes

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation puis sur les réserves et enfin le solde, s'il y avait lieu, devra être supporté par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital souscrit sous réserve des dispositions applicables aux associés mineurs ou majeurs protégés.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, la quote-part dudit solde afférente à ces parts sera supportée par le seul usufruitier.

ARTICLE 29 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

29.1 - Dissolution

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme, sauf prorogation, par l'extinction totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour justes motifs ou encore par décision collective extraordinaire des associés.

La société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, 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 mésentente entre les associés comparants ce jour se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution, laquelle entraînera la vente des actifs de la société.

Les associés statuant aux conditions fixées par les décisions extraordinaires des statuts, nomment un ou plusieurs Liquidateurs avec ou sans limitation de la durée de leurs fonctions et déterminent leurs rémunérations.

Les Liquidateurs disposeront des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les éléments de l'actif, apurer le passif, répartir le solde disponible, et d'une manière générale, faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la liquidation complète de la Société et ce compris le maintien provisoire de l'activité sociale.

La nomination du ou des Liquidateurs mettra fin aux fonctions des Gérants.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de sa publication au Registre du Commerce et des Sociétés ; la personnalité morale de la Société subsistant pour les besoins de la liquidation et jusqu'à sa clôture.

La dissolution ouvre la période de liquidation. La mention « *Société en liquidation* » ainsi que le nom du ou des Liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

De convention expresse, la société sera dissoute au décès du survivant des associés comparants ce jour, à moins que les héritiers existant alors ne décident à l'unanimité de sa continuation à l'occasion de la première assemblée générale qui sera réunie à la requête de l'un ou des héritiers à la suite du décès du survivant des associés comparants ce jour.

Dans le cas où l'assemblée générale ne déciderait pas de la continuation de la société, l'ensemble des actifs sociaux devra être réalisé par le ou les liquidateurs qui seront nommés par ladite assemblée générale, et le produit partagé entre les associés au prorata de leur part dans le capital social.

29.2 - Liquidation

Les associés seront convoqués en fin de liquidation en Assemblée Générale Ordinaire pour statuer sur le compte définitif, sur le quitus de la gestion

du ou des Liquidateurs et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Pendant la liquidation, tous extraits ou copies des décisions des associés seront valablement certifiés par l'un des Liquidateurs.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des parts sociales (boni) sera réparti entre les associés, proportionnellement à leurs droits dans le capital.

Le mali de liquidation s'imputera en premier lieu sur les bénéfices de l'exercice puis sur tout ou partie du capital social (s'il reste un solde de capital il sera réparti entre les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital), éventuellement par des abandons de comptes courants d'associés et enfin par paiement direct des associés.

PARTAGE DE L'ACTIF SOCIAL EN PRESENCE DE PARTS DEMEMBRÉES :

Les dispositions de l'article 587 du Code Civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation de leurs parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) à moins que les parties, nus-propriétaires et usufruitiers, n'en conviennent autrement à l'unanimité.

En conséquence, à moins d'un accord unanime des nus-propriétaires et usufruitiers notifié au Liquidateur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la liquidation, le Liquidateur sera tenu de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et il sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes le Liquidateur sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'il n'ait reçu préalablement une opposition de l'un ou l'autre desdits usufruitiers adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de la liquidation.

ARTICLE 30 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile au siège social pendant la durée de la Société.

ARTICLE 31 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

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.

ARTICLE 32 - FISCALITE

Imposition des bénéfices

Les associés soumettent la Société au régime fiscal des sociétés de personnes.

Le Notaire soussigné les avertit que la taxation à l'Impôt sur les Sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix

pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI IS CHAMP 10 30 § 320).

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - Information

La Société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'Impôt sur les Sociétés. Toutefois, cette option pour l'Impôt sur les Sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la Société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Fiscalité des apports

Les apports selon leur nature, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la Société, sont enregistrés gratuitement, conformément aux articles 810 I et 810 bis du Code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

Déclaration annuelle

Les comparants s'engagent, pour le compte de la Société, à communiquer à l'Administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette Administration, en application des dispositions de L'article 990e Du Code Général des Impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'Administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de L'article 990 D Du Code Général des Impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

ARTICLE 33 - ETATS DES ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION

La signature des statuts vaudra reprise par la Société des actes accomplis au nom et pour le compte de la Société avant son immatriculation et ces engagements seront réputés avoir été souscrits par elle dès l'origine dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés

STATUTS MIS A JOUR LE 18 JUILLET 2024

