

101777301

GF/SG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DOUZE JUIN**

A DIVES-SUR-MER (Calvados), 115 Rue du Général de Gaulle, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Grégoire FORTIN, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Guillaume HERON, Caroline SPOOR et Grégoire FORTIN, notaires associés, le Pont de Cabourg notaires" titulaire d'un office notarial dont le siège est à DIVES-SUR-MER (Calvados), Le Pont de Cabourg, identifié sous le numéro CRPCEN 14070,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1/ Monsieur Alexandre Dominique **MARTUCCI**, chef d'entreprise, époux de Madame Déborah **DIAS**, demeurant à GONNEVILLE-SUR-MER (14510) 1015 route Neuve.

Né à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) le 4 mai 1981.

Marié à la mairie de SAINT-MAURICE (94410) le 21 mai 2011 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bertrand LACOURTE, notaire à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), le 15 février 2011.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Monsieur Massimo Frédéric **MARTUCCI**, sans profession, demeurant à CABOURG (14390) 13 avenue de la Divette Bâtiment 10.

Né à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) le 6 avril 1984.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

3/ Monsieur William Arthur Valentin **MARTUCCI**, directeur des opérations, époux de Madame Daphné Anne Katia **DINARD**, demeurant à LUCERNE (6006) (SUISSE) Rigistrasse 32.

Né à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) le 13 janvier 1992.

Marié à la mairie de CROISSY-SUR-SEINE (78290) le 10 septembre 2022 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Alexandre MARTUCCI non présent à l'acte mais représenté par Madame Sylvie GILLES, Collaboratrice du Notaire soussigné, demeurant professionnellement à DIVES-SUR-MER (14160) en vertu des pouvoirs qui lui ont été

conférés aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-**annexée** aux présentes.

- Monsieur Massimo MARTUCCI est présent à l'acte.

Etant ici précisé que Monsieur Massimo MARTUCCI est assisté aux présentes par Madame Janice MARTUCCI, sa mère, agissant en qualité de curateur, aux termes d'un jugement de conversion de la curatelle renforcée en curatelle simple aménagée, délivré par le Tribunal Judiciaire de Caen, en date du 3 avril 2024 dont une copie demeure ci-**annexée** aux présentes.

- Monsieur William MARTUCCI non présent à l'acte mais représenté par Monsieur Franco MARTUCCI, son père, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-**annexée** aux présentes.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Alexandre MARTUCCI

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Monsieur Massimo MARTUCCI

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Monsieur William MARTUCCI

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est « 3 FRATELLI ».

Cette dénomination devra être précédée ou suivie dans toutes pièces destinées aux tiers des mots 'Société Civile' et de la mention du capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

FORME

La Société a la forme d'une Société Civile Immobilière régie par les articles 1832 et suivants et 1845 à 1870-1 du Code Civil.

SIEGE SOCIAL - RCS

Le siège social est fixé à : GONNEVILLE-SUR-MER (14510) 1015 Route Neuve.

Elle sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX.

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

OBJET SOCIAL

La Société a pour objet l'acquisition de tous immeubles, la construction de tous immeubles, la souscription de tous emprunts hypothécaires ou non, l'exploitation par bail, prêt à usage, convention d'occupation gratuite ou onéreuse, la vente de tous immeubles, la réalisation de tous investissements ou placements tant mobiliers qu'immobiliers, prise de participation dans d'autres sociétés et généralement toute opération non susceptible de lui faire perdre son caractère civil.

DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de ce jour.

Elle peut être prorogée par décision collective extraordinaire.

APPORTS - CAPITAL SOCIAL

APPORTS

Apport par Monsieur Alexandre MARTUCCI

Apport en numéraire

Monsieur Alexandre MARTUCCI apporte à la société la somme de **rente mille euros (30.000,00 €)**

Apport par Monsieur Massimo MARTUCCI

Apport en numéraire

Monsieur Massimo MARTUCCI apporte à la société la somme de **rente mille euros (30.000,00 €)**

Apport par Monsieur William MARTUCCI

Apport en numéraire

Monsieur William MARTUCCI apporte à la société la somme de **rente mille euros (30.000,00 €)**

Monsieur William MARTUCCI déclare que le présent apport est réalisé au moyen de fonds qui lui sont propres comme lui provenant d'une donation de somme d'argent d'un montant de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 euros) qu'il a reçu de la part de ses parents, Monsieur Franco MARTUCCI et Madame Janice MARTUCCI, née SPENCE.

Monsieur William MARTUCCI déclare que cette donation a fait l'objet d'une déclaration de don manuel régulièrement enregistrée auprès du centre des impôts de ROANNE (42300) 3 place du Champ de Foire, le 27 mai 2025 (récépissé ci-**annexé**).

Monsieur William MARTUCCI déclare expressément conformément aux dispositions de l'article 1434 du code civil que le présent apport de fonds propres est réalisé pour lui tenir lieu d'emploi des fonds propres reçus par lui par donation ainsi qu'il est dit plus avant.

Par suite de cette déclaration et compte tenu de la nature des fonds employés, les parts qui lui sont attribuées constituent dès lors des biens qui lui sont propres conformément aux dispositions de l'article 1406 du code civil.

Récapitulatif des apports

Total des apports en numéraire : **QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS**

Ci..... **90.000,00 €**

Total des apports :

Ci..... **90.000,00 €**

CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90.000,00 €)** et sera libéré au fur et à mesure des besoins de la société.

Il est divisé en **NEUF CENTS (900) parts** de **CENT EUROS (100,00 €)** chacune, numérotées de **1 à 900**.

Les parts composant le capital initial sont souscrites de la manière suivante :

- Les **trois cents (300) parts** numérotées de **1 à 300** par Monsieur Alexandre MARTUCCI.

- Les **trois cents (300) parts** numérotées de **301 à 600** par Monsieur Massimo MARTUCCI.

- Les **trois cents (300) parts** numérotées de **601 à 900** par Monsieur William MARTUCCI.

EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2026.

GERANCE

Les co-gérants sont :

-Monsieur Alexandre MARTUCCI.

- Monsieur William MARTUCCI,

Ci-dessus nommés.

Lesquels acceptent et déclare n'être frappés d'aucune incapacité ou interdiction susceptible de l'empêcher d'exercer cette fonction.

Cette fonction est prise pour une durée indéterminée.

a) Pouvoirs :

Le ou les gérant(s) sont investi(s) des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Il(s) peut(vent) déléguer ses pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

b) Nomination - Révocation :

Ils sont nommés et révoqués par décision collective ordinaire.

La révocation d'un gérant ne lui ouvrira pas la faculté de se retirer de la société.

c) Rapport annuel :

Le gérant établit une fois par an un rapport écrit de l'activité sociale et un bilan qui sont annexés à la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice social. Cette décision doit intervenir au plus tard dans les six mois qui suivront la clôture de l'exercice social.

d) Rémunération :

La rémunération du gérant est fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle.

Elle est déterminée par décision collective ordinaire.

MODIFICATION DU CAPITAL

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

Les modalités de l'augmentation sont déterminées par la décision collective notamment quant aux droits de souscription préférentiels.

En cas de retrait autorisé d'un associé ou par suite de défaut d'agrément, la réduction du capital est opérée par voie d'annulation de parts sociales à hauteur des parts non rachetées par des associés ou des tiers, la Gérance a alors tout pouvoir pour effectuer les formalités consécutives.

PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par un titre négociable. Leur propriété résulte des présentes et de leurs modificatifs, des cessions et mutations régulièrement consenties, constatées et publiées.

Les mutations de parts ne sont opposables à la société qu'après acceptation par son représentant dans un acte authentique ou signification conformément à l'article 1690 du code Civil.

En outre, ces mutations doivent faire l'objet d'une publication au moyen du dépôt de deux originaux ou de deux copies authentiques auprès du Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

a) Indivisibilité :

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société ; les propriétaires indivis doivent désigner un mandataire commun, d'un commun accord ou en justice.

b) Nantissement :

Pour le nantissement des parts sociales, il sera fait application des articles 1866, 1867 et 1868 du code Civil.

c) Libération :

La libération des apports en nature interviendra au plus tard lors de l'accomplissement de la formalité de publication au registre du commerce et des Sociétés.

Les apports en numéraire sont libérés conformément aux décisions collectives portant augmentation de capital. Tout retard entraîne l'exigibilité de l'intérêt au taux légal sans mise en demeure.

CESSION ENTRE VIFS

Toute cession, même entre associés, ou au conjoint de l'un d'eux, même celle consentie à un ascendant ou à un descendant, est soumise à l'agrément dans les conditions de majorité requise pour les décisions collectives extraordinaires.

Il sera fait application des articles 1861 et suivants du code civil.

Il sera statué aux mêmes conditions de majorité pour désigner un tiers pour procéder à l'acquisition des parts sociales dans le cas de refus d'agrément du cessionnaire dont l'agrément est sollicité.

Les frais d'expertise, le cas échéant, seront partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

TRANSMISSION PAR DECES

La qualité d'associé est reconnue aux héritiers légataires ou dévolutaires d'une personne physique décédée ou d'une personne morale disparue ayant été agréé aux conditions des décisions collectives extraordinaires.

A défaut d'agrément, la Société continuera et il sera fait application de l'article 1870-1 du Code Civil.

En cas d'expertise, les frais seront supportés par moitié par le ou les héritiers légataires ou dévolutaires et moitié par la société.

RETRAIT D'UN ASSOCIE

Le retrait sera régi par application de l'article 1869 du Code Civil. Tous les frais seront supportés par le retrayant.

DROITS ATTACHES AUX PARTS

Ceux-ci résultent des dispositions des articles du Code Civil.

La propriété d'une part entraîne de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives d'associés.

Héritiers et créanciers ne peuvent sous aucun prétexte requérir l'apposition de scellés sur les biens sociaux, ni s'immiscer dans les actes de la vie sociale.

DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives sont ordinaires ou extraordinaires.

1 – extraordinaires :

Sont de nature extraordinaire, les décisions emportant modification des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles relèvent d'une telle nature.

Majorité : ces décisions sont prises à la majorité des voix représentant les deux tiers du capital social.

2 – Ordinaires :

Sont de nature ordinaire, les décisions collectives qui n'entrent pas dans le champ d'application des décisions collectives extraordinaires notamment l'approbation du rapport écrit de la gérance et des comptes de la Société et celles s'appliquant à l'affectation des résultats.

Majorité : ces décisions sont prises par un ou des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Modalités des décisions collectives :

Les décisions collectives s'expriment soit par la participation unanime de tous les associés à un même acte, soit au moyen de consultations écrites, soit enfin en Assemblées.

Elles sont prises à l'initiative de la gérance.

Toutefois, après avoir vainement sollicité de la gérance, tout associé peut convoquer une Assemblée Générale sous réserve que la dernière Assemblée Générale date de plus de six mois, néanmoins en cas d'urgence tout associé peut

demander par voie de requête au Tribunal de Grande Instance la désignation d'un mandataire de Justice chargé de convoquer l'Assemblée.

Les convocations sont faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise contre décharge dix jours francs avant l'Assemblée Générale avec indication de l'ordre du jour.

En ce qui concerne les votes par correspondance, le défaut de réponse dans le délai de quinze jours est considéré comme une abstention.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé ou son conjoint.

Démembrement des parts :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier tant aux assemblées générales ordinaires qu'extraordinaires, auxquelles le nu-propriétaire sera néanmoins convoqué.

Toute décision collective est l'objet d'un procès-verbal dressé par le gérant conservé sur un registre spécial coté et paraphé.

COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS -BENEFICE - REPARTITION

Les comptes sociaux sont tenus conformément au plan comptable national.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice sous déduction des frais généraux et autres charges en ce compris toute provision et tout amortissement.

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

LIQUIDATION ET DIVERS

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation, hormis les cas de fusion et de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de ladite dissolution à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire auquel cas le liquidateur est désigné par voie de justice.

La nomination du liquidateur est publiée conformément aux dispositions légales.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actifs en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, agir en justice et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après l'extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement à leur participation dans le capital social.

PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à son immatriculation, les dispositions de l'article 1842 du Code Civil s'appliqueront.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront pour le compte de la Société en formation avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront tenues des obligations nées des actes accomplis sans solidarité.

L'immatriculation de la Société au registre du Commerce et des Sociétés entraînera de plein droit la reprise des engagements pour le compte de ladite société.

OPTION FISCALE

Les associés déclarent vouloir opter pour le régime de l'impôt sur les revenus.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

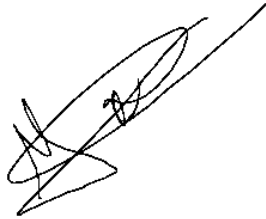
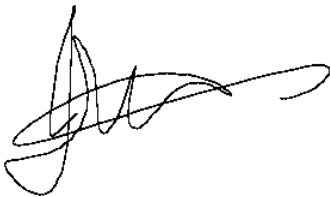
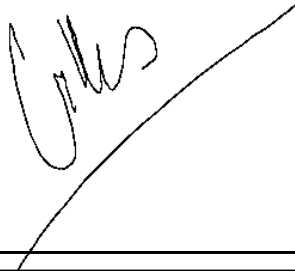
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. MARTUCCI Massimo a signé à DIVES-SUR-MER le 12 juin 2025	
Mme MARTUCCI Janice a signé à DIVES-SUR-MER le 12 juin 2025	
M. MARTUCCI Franco représentant de M. MARTUCCI William a signé à DIVES-SUR-MER le 12 juin 2025	
Mme GILLES Sylvie agissant en qualité de représentant a signé à DIVES-SUR-MER le 12 juin 2025	
et le notaire Me FORTIN GREGOIRE a signé à DIVES-SUR-MER L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DOUZE JUIN	