Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

**SOCIETE « ABBARTELLO »**

**Société civile immobilière au capital de 1.000 euros**

**Siège social :**

**1580 Chemin du Riodam**
**06390 CONTES**

# STATUTS CONSTITUTIFS

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

**LES SOUSSIGNES :**

**- Société LIMA**

Société à responsabilité limitée au capital de 650.750 euros
Dont le siège est situé 1580 chemin du Riodam (06390) CONTES
Immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 801 026 063
Représentée par son gérant en exercice Monsieur Régis PICARDET

**ET**

**- Monsieur Régis PICARDET**

Né le 12 mai 1962 à Dijon (21)
De nationalité Française
Demeurant au 1580 Chemin du Riodam (06390) CONTES
Marié sous le régime de la séparation de biens à Madame Marjorie FARINA, suivant contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Colmars les Alpes (04) le 18 février 2012, ledit régime n'ayant subi aucune modification depuis.

**Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile immobilière devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.**

## ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et celles qui pourraient l'être par la suite, une Société Civile immobilière régie par les présents statuts et par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil et par les textes subséquents.

## ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet, directement ou indirectement :

- L'acquisition, la jouissance, l'administration, la mise à disposition aux associés et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tout immeuble bâti ou non bâti dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;

- L'aliénation du ou des immeubles, au moyen de vente, échange ou apport en société ;

- La construction, la rénovation, l'aménagement de tous biens et droits immobiliers ;

- la location de tous immeubles, qu'il s'agisse de locations nues ou meublées, exploitées à titre habituel ou occasionnel, y compris la location meublée de courte, moyenne ou longue durée ;

- l'achat et la revente ponctuelle ou habituelle de biens immobiliers, meubles et droits y afférents.

Et plus généralement toutes opérations susceptibles de contribuer directement ou indirectement à l'accomplissement de cet objet sous réserve qu'elles ne fassent pas perdre à la société son caractère de Société Civile.

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

**ARTICLE 3 - DÉNOMINATION**

La société a pour appellation la dénomination sociale suivante : « **ABBARTELLO »**

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures et publications diverses doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" et de l'énonciation du montant du capital social.

**ARTICLE 4 - SIEGE**

Le siège social est fixé à : **1580 Chemin du Riodam (06390) CONTES**

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

**ARTICLE 5 - DURÉE**

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus ci-après.

Un an au moins avant l'expiration de la durée de la société et par application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 1844 du Code Civil, les associés seront convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de décider de la prorogation éventuelle de la société.

**ARTICLE 6 – Apports**

Apports en numéraire

- Société LIMA
apporte à la société la somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX Euros, ci ..... 990 Euros

- Monsieur Régis PICARDET
apporte à la société la somme de DIX Euros, ci ..... 10 Euros

Montant total des apports en numéraire MILLE Euros, ci ..... 1.000 Euros

Les apporteurs s'engagent à verser les sommes dues à la société, en fonction des besoins de celle-ci, dans les 8 jours de la demande qui leur sera notifiée par la gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception, cette demande étant faite postérieurement à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Tout versement tardif sera générateur des intérêts au taux légal. Aucune rémunération ne récompensera d'éventuels versements anticipés.

**ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX (10) euros chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Société LIMA
Propriétaire de QUATRE VINGT DIX NEUF parts sociales, ci ..... 99 parts
Numérotées de 1 à 99

- Monsieur Régis PICARDET

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

Propriétaire d' UNE part sociale, ci ..... 1 part
Numérotée 100

TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS SOCIALES FORMANT
LE CAPITAL SOCIAL : CENT PARTS SOCIALES, ci .....100 PARTS

**ARTICLE 8 - MODALITÉS DE VARIATION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital peut varier dans les conditions prévues par les textes généraux régissant les sociétés civiles.

1 - Augmentation :

Le capital social peut être augmenté en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la collectivité des Associés, et ceci dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés.

2 - Réduction :

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut aussi décider la réduction du capital social, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment an moyen d'un remboursement aux Associés, d'un rachat de parts de la société.

**ARTICLE 9 - DROITS ET OBLIGATIONS RÉSULTANT DES PARTS SOCIALES**

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit, par ailleurs, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation. Elle oblige à contribuer aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous. L'associé répond à l'égard des tiers indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains que cette part passe au cours de la vie sociale ; la propriété, d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale, sans que le titulaire puisse opposer qu'il n'a jamais eu connaissance des textes ci-dessus visés.

Les héritiers, créanciers ayants droit ou autres représentants d'un associé, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir d'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

**ARTICLE 10 - REPRÉSENTATION DES PARTS**

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

Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

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

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

**ARTICLE 11 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

1°) Forme de la cession :

La cession des parts doit être constatée par écrit sous seing privé. Cet écrit sera daté et précisera le nom et les Prénoms du Cédant et du Cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de cession.

La cession n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du Code Civil, ou par le dépôt au siège social d'un original de l'acte contre récépissé.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de cette formalité.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la 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 acquis date certaine, autrement que par le décès du Cédant.

2°). Cession entre associés :

Les cessions de parts entre associés s'effectuent librement.

3°) Cessions à des tiers, conjoint, ascendants ou descendants :

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

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

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

L'assemblée statue dans les deux mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois qui suit.

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

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

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

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

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

4°) Régime de communauté et qualité d'associé :

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé refusé. En cas de refus d'agrément, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## ARTICLE 12 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés, leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 11.

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans le délai de cinq jours, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation.

## ARTICLE 13 - RÉALISATION FORCÉE

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit être notifiée deux mois avant la vente, comme indiqué ci-dessus, aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts comme en matière de cession. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

## ARTICLE 14 - DÉCÈS ET RÉGIMES DE COMMUNAUTÉ

1 - Transmission par décès :

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants.

Les héritiers et ayants-droits de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, sont soumis à agrément dans les mêmes conditions qu'en cas de cession.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants-droits doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le gérant pouvant exiger la production d'expédition ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

Ils doivent également justifier de la désignation du mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

2 - Dissolution de communauté :

En cas de liquidation, par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre un associé et son conjoint, l'époux ou l'ex-époux qui n'avait pas la qualité d'associé est soumis à l'agrément comme ci-dessus.

L'époux ou l'ex-époux qui n'avait pas la qualité d'associé doit, pour pouvoir prétendre à l'agrément, fournir un extrait d'acte de liquidation mentionnant les attributions de parts sociales communes, sans préjudice du droit, pour la gérance, de requérir du rédacteur de l'acte de liquidation de la communauté un extrait de cet acte mentionnant ces attributions.

Tant que l'acte de liquidation n'a pas été produit à la gérance, les droits attachés aux parts resteront exercés par l'époux qui, avant la dissolution, avait la qualité d'associé à l'égard de la société.

3 - Régimes de communauté et qualité d'associé

Pour l'application des dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, l'époux commun en biens revendiquant la qualité d'associé devra être agréé à l'unanimité.

À défaut d'agrément dans les trois mois de la demande qui en sera faite par acte extra-judiciaire, l'agrément sera réputé refusé.

## ARTICLE 15 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

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

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

## ARTICLE 16 - DÉMISSION D'OFFICE – EXCLUSION

1 - La société n'est pas dissoute par l'incapacité, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation judiciaire ou la déconfiture d'un associé. Elle continue de plein droit entre les autres associés.

L'associé auquel survient l'un des événements énoncés à l'alinéa précédent, est démis d'office de sa qualité d'associé, avec effet du jour de la survenance dudit événement.

2 - Sauf application des dispositions de l'article 19 ci-après, le gérant peut également proposer l'exclusion d'associés, pour motifs graves, à l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés. Avis spécial dans le délai prévu pour la convocation de cette assemblée est alors adressé à l'intéressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour lui permettre de présenter ses explications lors de la réunion à intervenir.

## ARTICLE 17 - NOMINATION

La société est gérée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non.

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

Au cours de la vie sociale, le Gérant est nommé par décision collective ordinaire. Le Gérant sortant est rééligible.

Le premier gérant de la société nommé pour une durée illimitée est :

**- Monsieur Régis PICARDET**

Né le 12 mai 1962 à Dijon (21)
De nationalité française
Demeurant au 1580 Chemin du Riodam (06390) CONTES

## ARTICLE 18 - FIN DES FONCTIONS

Les fonctions du Gérant prennent fin à l'arrivée du terme.

Le Gérant peut aussi démissionner. Cette démission ne prend effet que trois mois après sa notification à la société.

Le Gérant est révocable par une décision collective ordinaire.

Tout Gérant révoqué sans juste motif a droit à des dommages-intérêts. Le Gérant est également révocable par les Tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Si le Gérant est associé, il peut se retirer de la société en obtenant le remboursement de ses droits sociaux.

La révocation du Gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

## ARTICLE 19 - ABSENCE DE GÉRANT

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de Gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Dans le cas où la société est dépourvue de Gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la société.

## ARTICLE 20 - PUBLICITÉ DE LA NOMINATION ET DE LA CESSATION DE FONCTION

La nomination et la cessation de fonction des gérants doivent être publiées.

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

## ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION

La rémunération du Gérant est fixée par décision collective ordinaire.

Le Gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions. Ce remboursement a lieu au vu de pièces justificatives.

## ARTICLE 22 - POUVOIRS DANS LES RAPPORTS ENTRE LES ASSOCIES

Dans les rapports entre associés, le Gérant peut accomplir tous actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le Gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision générale ordinaire, effectuer les actes et opérations suivants :

- contracter des emprunts, effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissements, participer à la fondation de société et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer.

Le non-respect par un Gérant des dispositions de l'alinéa précédent, constitue un juste motif de révocation.

**ARTICLE 23 - POUVOIRS DANS LES RAPPORTS AVEC LES TIERS**

Dans les, rapports avec les tiers, le Gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Le gérant peut, en tenant compte des dispositions de l'article 25 et suivant, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ses pouvoirs à toute personne même par acte sous seing privé.

Le gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le gérant, de son propre nom, sous la mention "pour la société ABBARTELLO" "Le Gérant".

**ARTICLE 24 - RESPONSABILITÉS**

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

Il doit consacrer aux affaires sociales tout le temps et les soins nécessaires. S'il en était autrement, il engagerait sa responsabilité

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

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

**ARTICLE 25 - DOMAINE**

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus au Gérant sont prises dans les conditions fixées ci-dessous.

**ARTICLE 26 - FORME**

Toutes les décisions collectives peuvent être prises, au choix du gérant, soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés, soit sous forme d’une délibération d’associés.

Conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code Civil, les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

**ARTICLE 27 - OBJET**

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans les domaines plus importants de la vie sociale selon les précisions apportées par les présents statuts.

Toutes les autres décisions prises en assemblée ou lors des consultations écrites sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

## ARTICLE 28 - MAJORITÉ

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou des associés représentant les deux tiers du capital social.

Les décisions ordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Le quorum est calculé sur le nombre de parts composant le capital effectif au jour de l'envoi de la convocation.

Par exception, toute cession de part sociale, d'actif social ou modification des statuts relative aux droits d'agréments et cession des actifs sociaux devra être prise à l'unanimité des associés.

## ARTICLE 29 - MODALITÉS DE LA CONSULTATION DANS LE CADRE D'UNE ASSEMBLÉE

1°) Convocations

Les associés sont convoqués aux assemblées par le Gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Tout associé peut, après avoir vainement mis en demeure le Gérant d'y procéder, convoquer une assemblée en s'adressant directement aux autres associés, dans la forme indiquée à l'alinéa précédent.

Cette initiative ne pourra cependant être valablement prise que si une Assemblée ne s'est pas tenue dans les trente jours.

2°) Ordre du jour :

L'ordre du jour de l'Assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation. La lettre de convocation le précise.

3°) Résolutions et documents d'information :

L'ordre du jour doit être accompagné du texte des résolutions et de tout document nécessaire à l'information des associés.

Par ailleurs, durant le délai de quinze jours précédant l'Assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

4°) Réunion de l'Assemblée :

L'Assemblée est réunie au siège social ou tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par le Gérant. Si celui-ci est absent, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés possèdent ou représentent le même nombre de parts, et que tous deux sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé.
Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

5°) Représentation - Vote :

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.
Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

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

6°) Procès-Verbaux

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par, chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du Président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par la gérance et, s'il y lieu, par le Président de l'Assemblée.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des associés sont valablement certifiés conformes par le gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

## ARTICLE 30 - MODALITÉS DE LA CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIES

1°) Forme :

Lors d'une consultation écrite, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les associés disposent alors d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai, sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

2°) Procès-Verbaux :

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit. La réponse de chaque associé est annexée à ces procès-verbaux.

## ARTICLE 31 - DROIT DE COMMUNICATION DES STATUTS

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social, la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande. Est annexée à ce document, la liste mise à jour des associés.

## ARTICLE 32 - DROIT DE COMMUNICATION DES LIVRES ET DOCUMENTS

L'associé a le droit de prendre par lui-même, une fois par an, connaissance au siège social de tous livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie. Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près d'une Cour d'Appel.

## ARTICLE 33 - QUESTIONS ÉCRITES

Les associés ont le droit de poser par écrit, une fois par an, à la gérance, des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées.

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

**ARTICLE 34 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le 1er janvier et prend fin le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

**ARTICLE 35 - COMPTES SOCIAUX**

Il est tenu un livre journal où sont inscrites, 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 la recette ou la dépense selon les modalités de paiement et selon sa nature.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur ceux-ci, en particulier sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements sur les immobilisations susceptibles de dépérissement.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts.

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent - ou le déficit - de la période de référence.

L'Assemblée Générale peut aussi décider de tenir la comptabilité selon les normes du Plan Comptable National.

Il pourra en être ainsi notamment si un associé se trouve taxable sur un résultat soumis à l'impôt au titre des B.I.C.

Toutefois la politique d'amortissement est définie selon les règles de l'article 36.

**ARTICLE 36 - POLITIQUE D'AMORTISSEMENT**

La société Civile n'est ni soumise aux dispositions du Code du Commerce, ni tenue d'établir un bilan. L'amortissement de l'immeuble n'est pas obligatoire et l'adoption des règles du plan comptable n'a qu'un caractère contractuel.

D'autre part, les associés étant tenus indéfiniment des dettes sociales, la notion de capital social n'a pour les tiers qu'une importance relative.

Au plan fiscal, l'amortissement dans le cadre des revenus fonciers se trouve pris en compte par des règles spécifiques.

Or, l'amortissement comptable a généralement pour effet une minoration du bénéfice distribuable au bénéfice final du compte capital.

Cette minoration porte atteinte aux intérêts du titulaire de revenus fonciers et, le cas échéant, aux intérêts de l'usufruitier au bénéfice du nu-propriétaire.

En conséquence, en présence d'associés ressortissant aux critères visés ci-dessus, la décision d'amortir l'immeuble ne pourra être prise qu'à l'unanimité.

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

Toutefois, la décision d'arrêter des comptes selon la méthode de la valeur économique est de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire, sans que les minoritaires puissent s'y opposer.

**ARTICLE 37 - COMPTES COURANTS - COMPTES BLOQUÉS**

À défaut de convention contraire, toute somme mise ou laissée à la disposition de la société par les associés portera intérêt selon la moyenne annuelle des taux de rendement des obligations des sociétés privées. Les sommes provenant de bénéfices non distribués ne porteront pas intérêt.

Les comptes d'associés seront crédités ou débités des résultats de l'exercice, ainsi que le précise l'article 43 ci-dessous.

Nul ne pourra exiger le remboursement de son compte dans la mesure où il trouve sa contrepartie dans les éléments d'actif normal de l'entreprise.

Les associés peuvent aussi constituer des comptes bloqués dont les intérêts sont soumis au prélèvement libératoire conformément à la loi fiscale.

**ARTICLE 38 - DÉCLARATION DES INTÉRÊTS**

La gérance doit :

- reverser à la recette des impôts le montant du prélèvement libératoire sur les intérêts versés aux associés qui ont opté pour celui-ci ;

- souscrire chaque année avant le 15 février la déclaration 2561 prévue à l'article 242 ter du C.G.I. sous peine d'une amende de 80 % des sommes non déclarées.

**ARTICLE 39 - PRÉSENTATION DES COMPTES**

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.

Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la société.

Le rapport est soumis aux associés, en assemblée, dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

**ARTICLE 40 - AFFECTATION DES RÉSULTATS**

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital.

Sous la condition résolutoire d'une décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire approuvant les comptes, les résultats de l'exercice sont portés aux comptes courants des associés dès la clôture de l'exercice.

Les associés supportent la perte, s'il en est constaté une, dans la même proportion que le bénéfice.

**ARTICLE 41 – OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES**

Conformément aux dispositions de l'article 239 du Code Général des Impôts, les associés déclarent opter pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés à compter de ce jour.

**ARTICLE 42 - TRANSFORMATION**

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

La transformation de la société en une société d'une autre forme appelle l'accord unanime des associés.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport de la gérance apportant toute précision sur le projet de transformation.

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

**ARTICLE 43 - DISSOLUTION**

1°) Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation :

La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut cependant être décidée par les associés. Elle intervient alors en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider de cette prorogation.

À défaut par la gérance de procéder à cette convocation, tout associé pourra, après avoir mis en demeure la gérance d'y procéder par lettre recommandée avec accusé de réception, demander ait Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les associés sur cette question.

2°) Dissolution anticipée :

a) Réunion de toutes les parts en une seule main :

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

L'associé unique peut dissoudre la société à tout moment par simple déclaration.

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

b) Décision des associés :

Les associes peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée dans les conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

**ARTICLE 44 - LIQUIDATION**

La dissolution de la société entraîne sa liquidation.

Il n'en est différent qu'en cas de fusion ou de scission.

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la société est suivie de la mention : "société en liquidation".

La dissolution de la société met fin aux fonctions de la gérance. La collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la dissolution de la société. Elle règle le mode de liquidation et nomme un liquidateur.

Le liquidateur exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement. Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet, et notamment, ceux de vendre, soit à l'amiable, soit aux enchères, en bloc ou

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

en détail, tous les biens et droits de toute nature, mobiliers et immobiliers, appartenant à la société. Il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, faire entreprendre de nouvelles activités par la société.

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

Le liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision de nomination.

Le liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

**ARTICLE 45 - PARTAGE**

Le produit de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

II est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans la même proportion que le boni.

**ARTICLE 46 - IMMATRICULATION ET ACTES ACCOMPLIS ANTÉRIEUREMENT**

Jusqu'à l'immatriculation de la société, les rapports entre les associés seront régis par les dispositions de l'article 1832 du Code Civil, par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiraient au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La société régulièrement immatriculée peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir dès l'origine été contractés par celle-ci.

**ARTICLE 47 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE**

La société jouit de la personnalité morale depuis son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

**ARTICLE 48 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la société, pendant la durée de la société et de sa liquidation, seront portées devant le Tribunal judiciaire du siège social. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du Procureur de la République près du Tribunal judiciaire du siège social.

**ARTICLE 49 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE**

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

**ARTICLE 50 - ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts.

Cet état a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

Les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur Régis PICARDET, à l'effet de prendre l'engagement suivant pour le compte de la Société :

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la société ;
- Règlement des frais afférents à la constitution.

La signature des présents statuts emportera reprise automatique des engagements résultant de ces actes lorsque la Société aura été immatriculée au registre du commerce et des Sociétés.

**ARTICLE 51 – PUBLICITE – POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

**ARTICLE 52 – SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Il est expressément convenu que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil, et plus particulièrement par l'article 1375 dudit Code, l'établissement d'un original par signataire du présent acte ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par lesdits signataires.

Les Parties reconnaissent et acceptent que (i) le présent acte soit signé par voie de signature électronique par le biais du service Docusign (www.docusign.com) en application des articles 1366 et suivants du Code civil et (ii) que la transmission électronique du présent acte ainsi signé vaille preuve, entre les signataires, de l'existence, de l'origine, de la réception, de l'intégrité du présent acte.

En outre, les Parties prennent acte de ce que le rédacteur du présent acte a pris toutes les diligences qu'il a estimées pertinentes aux fins de s'assurer de l'authentification de l'identité de chaque signataire et lui donnent quitus de ce chef.

En conséquence de ce qui précède, les Parties reconnaissent et acceptent que le présent acte sera définitif à la date de sa signature par le dernier des signataires.

Fait par voie de signature électronique
Le 21 janvier 2026

**La Société LIMA**
Monsieur Régis PICARDET

Signé par :
Régis PICARDET
6C37A411A6DA46D...

**Monsieur Régis PICARDET**
« *Bon pour acceptation des fonctions de Gérant* »

Signé par :
Régis PICARDET
6C37A411A6DA46D...

Docusign Envelope ID: 65094981-1644-4184-8BB0-9156FE86D662

**ANNEXE I**

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION, AVANT SIGNATURE DES STATUTS**

- ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société en cours de Constitution,
- règlement des frais afférents à la constitution.

Fait à Nice
Le 21 janvier 2026

**Monsieur Régis PICARDET**

Signé par :
Régis PICARDET
6C37A411A6DA46D...