RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

« **A&G1936** »

Société civile immobilière au capital de 220.002,00 €

Siège social : 16, rue Saint Philippe à Nice (06000, France)

Société en cours de constitution

STATUTS CONSTITUTIFS

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. **Monsieur Alessandro PIGNONE**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] domicilié au [redacted] divorcé, ainsi qu'il le déclare ;

2. **Madame Sandra PIGNONE,** née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] domicilié au 68, corso limone piemonte à [redacted] célibataire, ainsi qu'elle le déclare ;

3. **Monsieur Erik, Gino, Secondo PIGNONE,** né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] domicilié au [redacted] célibataire, ainsi qu'il le déclare ;

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une société civile immobilière régie par la loi et les présents statuts.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

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

(i) Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes ; et
(ii) 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.

PREMIERE PARTIE – STATUTS

ARTICLE 1ER – FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat, d'apport ou d'échange de tout bien immobilier, en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, la mise en valeur, l'entretien, l'exploitation, la transformation, la construction, la détention, l'aménagement, ainsi que la réalisation de tous travaux, transformations, améliorations et installations nouvelles ;
- L'administration, la gestion et la location par tous moyens directs et indirects ;
- La régularisation de tous emprunts auprès de toute banque, ainsi que de toutes garanties notamment hypothécaires sur tous les biens et droits immobiliers de la société ;
- La libre disposition gratuite des associés des biens immobiliers acquis ;



Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

- L'aliénation de ces biens et/ou droits au moyen de vente, échange, ou apport en société, sans pour autant que ces opérations ne portent atteinte au caractère civil de la société.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt.

Et, généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser la réalisation, pourvu qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère civil de la société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de : « **A&G1936** ».

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » ou des initiales « S.C.I. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention « R.C.S. » suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée.

ARTICLE 4 – DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

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

ARTICLE 5 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **16, rue Saint Philippe à Nice (06000, France).**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 – APPORTS

Il est fait apport à la société des sommes suivantes :

- **Monsieur Alessandro PIGNONE,** apporte à la société, à titre d'apport en nature, 100 parts sociales de la société civile particulière monégasque dénommée «**S.C.I ADRIANA 2000** » (*Immatriculée au Registre Spécial des Sociétés Civiles de Monaco sous le numéro 99 SC 09520)*, dont la valorisation a été établie en considération de leur valeur de marché actuelle à **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00€).**

- **Madame Sandra PIGNONE,** apporte à la société, à titre d'apport en numéraire, la somme d'**UN EURO (1,00 €)**.

- **Monsieur Erik, Gino, Secondo PIGNONE**, apporte, à titre d'apport en numéraire, à la société la somme d'**UN EURO (1,00 €)**.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

6.1 – Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

6.2 – Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze (15) jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

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

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.
Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

6.3 – Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective des biens mobiliers ou immobiliers apportés.

6.4 – Total des apports

La valeur totale des apports est de : **DEUX CENT VINGT MILLE DEUX EUROS (220.002,00 €)**.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **deux cent vingt mille deux euros (220.002,00 €)**.

Il est divisé en **deux cent vingt mille deux (220.002)** parts d'un euro (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 220.002, entièrement souscrites.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

- **Monsieur Alessandro PIGNONE,** à concurrence de deux cent vingt mille (220.000) parts sociales, correspondant à des apports en nature, numérotées de 1 à 220.000,

  Ci…… 220.000 parts

- **Madame Sandra PIGNONE,** à concurrence d'une (1) part correspondant à un apport en numéraire, numérotée 220.001,

  Ci……..1 part

Iniziale Iniziale Iniziale

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

- **Monsieur Erik, Gino, Secondo PIGNONE**, à concurrence d'une (1) part correspondant à un apport en numéraire, numérotée 220.002,

  Ci……1 part

  Total égal au nombre de parts en pleine propriété composant le capital social : deux cent vingt mille deux (220.002) parts sociales
  Ci……**…220.002 parts**

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

8.1 – Modalités

Le capital 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 numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- L'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 créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

8.2 – Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre 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 de capital.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de 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.

En présence de parts sociales démembrées, (usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre), 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.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il sera 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 la 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 aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article 11 « MUTATION ENTRE VIFS-NANTISSEMENT-REALISATION FORCEE-RETRAIT D'UN ASSOCIE ».

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

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 quinze (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 associés.

8.3 – Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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 nus-propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun 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 (1) 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 de ladite lettre recommandée, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un (1) mois dont il est ci-dessus évoqué.

ARTICLE 9 – REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut 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 parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées 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, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

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 en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

10.1 – Cas général

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

Iniziale Iniziale Iniziale
EGSP

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

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

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

10.2 – Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

10.3 – Démembrement

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier.
Cependant, pour les décisions autres que l'affectation des résultats dont le droit de vote revient obligatoirement à l'usufruitier, les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote lors des décisions collectives des associés.

Quel que soit le titulaire des droits de vote, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 – MUTATION ENTRE VIFS-NANTISSEMENT-REALISATION FORCEE-RETRAIT D'UN ASSOCIE

11.1 – Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après que la cession lui ait été notifiée ou dès sa signature si la société a participé à l'acte. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent.

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

11.2 – Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par courrier remis en mains propres contre décharge ou par tout moyen permettant de justifier date certaine, à la société et à chacun des autres associés avec indication du

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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

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

En cas de refus d'agrément, chacun des associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux. En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert.

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

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

11.3 – Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

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

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.
Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.
Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

11.4 – Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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.

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 un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq (5) 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 la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.
Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

ARTICLE 12 – MUTATION PAR DECES

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

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

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

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

ARTICLE 13 – REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

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

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un (1) an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 14 – GERANCE

14.1 – Nomination, révocation, démission

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

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé, ou ayant-droit du gérant-associé.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la société.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout moyen écrit permettant

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

de justifier d'une date certaine, plus de six (6) mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

14.2 – Pouvoirs de la gérance

Le second alinéa de l'article 1145 du code civil dispose que la capacité des personnes morales est limitée par les règles applicables à chacune d'entre elles.

Sous cette réserve, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social, ce y compris la vente d'un bien immobilier détenu par la société.

Le gérant est révocable par suite d'une décision prise à l'unanimité par l'ensemble des associés.

Dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants, ensemble ou séparément, engagent la société par les actes entrant dans l'objet social

La gérance peut donner toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département. Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social. En présence de plusieurs gérants, les actes suivants ne pourront être accomplis qu'avec l'accord de tous les gérants :

- Souscription ou remboursement d'un emprunt d'un montant global supérieur à 10.000 € ;
- L'acquisition et la vente d'un bien immobilier détenu par la société.

14.3 – Nomination du premier gérant – gérants successifs

Est nommé premier gérant de la société, pour une durée indéterminée :

Monsieur Alessandro PIGNONE, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] domicilié au [redacted]

Monsieur Alessandro PIGNONE déclare accepter le mandat de gérant, et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Au décès de Monsieur Alessandro PIGNONE, seront automatiquement désignés en qualité de co-gérants Monsieur Erik PIGNONE et Madame Sandra PIGNONE.

14.4 – Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

ARTICLE 15 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

15.1 – Forme des décisions collectives

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

15.2 – Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou tout moyen permettant de justifier d'une date certaine, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Les convocations ont lieu quinze (15) jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée. Elles sont faites par lettres recommandées avec demande d'avis de réception ou tout moyen permettant de justifier d'une date certaine, adressées à tous les associés. Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Les convocations peuvent néanmoins être verbales et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

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.

15.3 – Projet de résolutions, communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

15.4 – Assistance et représentation aux assemblées

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé.

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

15.5 – Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux s'ils sont plusieurs. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est tenu une feuille de présence.

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

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

15.6 – Procès-verbaux

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

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

15.7 – Assemblée générale ordinaire

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :
- La nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- L'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- L'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés possédant ensemble la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

15.8 – Assemblée générale extraordinaire

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation des trois quarts au moins des parts sociales émises par la société.

Les décisions sont adoptées à la majorité des voix présentes ou représentées.

15.9 – Décisions constatées dans un acte

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

ARTICLE 16 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le **1er janvier** et se termine le **31 décembre** de chaque année.

Le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2025.

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

ARTICLE 17 – REDDITION ANNUELLE DE COMPTE

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comprendre un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.
Le bilan et le compte de résultat annuels ne seront établis que si la société a une activité générant des revenus locatifs ou d'investissement financiers et en tenant compte des principes généralement admis par le droit et la pratique comptable.

ARTICLE 18 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

18.1 – Principe général

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

Le bénéfice net correspond aux produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

La fraction du bénéfice excédant la trésorerie disponible, au jour de la décision d'affectation du résultat, devra être inscrite en réserve et ne pourra donc pas être distribuée aux associés.

Le bénéfice distribuable est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun. Toutefois, les associés peuvent décider le report à nouveau de tout ou partie des bénéfices ou en affecter tout ou partie à un compte de réserve générale ou spéciale, notamment ceux ayant permis le remboursement du capital des emprunts intervenus au cours de l'exercice. Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves.

18.2 – En cas de démembrement des titres sociaux

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits qu'ils détiennent en usufruit dans le capital, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.

Le bénéfice net comprend les plus ou moins-values provenant de la cession d'éléments de l'actif circulant.

Le résultat exceptionnel, lequel résulte notamment de la cession d'immobilisations telles que titres de participation ou immeuble social, reste, lorsqu'il est positif, à la disposition des nus propriétaires qui peuvent, soit le répartir entre eux à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux, soit l'affecter en tout ou en partie à tous fonds de réserve avec ou sans distinction spéciale.

Les pertes exceptionnelles sont imputées en priorité sur les réserves de la Société, et en cas d'insuffisance, et pour le solde, en report à nouveau.

Par exception à ce qui précède, les associés pourront lors de l'assemblée général ordinaire annuelle décider à l'unanimité d'une répartition du résultat différente de ce qui figure ci-dessus.

ARTICLE 19 – REPARTITION DU RESULTAT FISCAL

L'usufruitier aura à déclarer toutes les sommes qui auront la nature d'un revenu ou d'un déficit au regard des dispositions du Code Général des Impôts.

Le nu-propriétaire devra, quant à lui, comprendre dans sa déclaration toutes les sommes qui auront la nature d'une plus ou moins-value à moins que ce ne soit l'usufruitier qui ait appréhendé ces sommes en vertu d'un quasi-usufruit, auquel cas ce dernier aura à déclarer les sommes.

C'est ainsi que l'usufruitier devra mentionner dans la déclaration de ses revenus :

- Les revenus fonciers réalisés par la Société ;
- Les déficits fonciers ;
- Toutes les sommes ayant la nature de revenus de valeurs mobilières ;
- Les sommes qu'il reçoit en vertu d'un quasi-usufruit.

A moins que les sommes soient attribuées à l'usufruitier en vertu d'un quasi-usufruit, le nu-propriétaire devra comprendre dans la déclaration de ses revenus, les plus ou moins-values au sens du Code Général des Impôts et ainsi notamment les plus ou moins-values de titres sociaux et valeurs mobilières des articles 150-0 A et suivants du même Code et les plus ou moins-values immobilières des articles 150-U et suivants du même Code.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

La présente clause constitue une répartition conventionnelle du résultat fiscal entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, au sens de l'instruction administrative du 8 novembre 1999 (4F-2-99), reprise au BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20-20120912.

ARTICLE 20 – COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé. Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

ARTICLE 21 – REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 22 – PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, 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 se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.



Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

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

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 23 – LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.
Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales. La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 24 – REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-l l 5 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux « bénéficiaires effectifs » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de vingt-cinq pourcent (25,00 %) du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ARTICLE 25 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

ARTICLE 26 – LOI NOUVELLE

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

DEUXIEME PARTIE 2 – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au Registre du commerce et des sociétés compétent.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – ÉTAT ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Les requérants déclarent qu'ils n'ont pas accompli d'acte pour le compte de la société.

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

[redacted]

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

En autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. À défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

MANDAT D'ACCOMPLISSEMENT DES ACTES – POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à tout associé ou tout gérant pour accomplir les actes relatifs à l'immatriculation de la société.

Tous pouvoirs lui sont donnés pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal 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 au siège social.

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

SIGNATURE DES ASSOCIES

Les soussignés dont les noms, prénoms, domiciles et qualités figurent en tête des présentes déclarent avoir pris connaissance des présents statuts et les approuver entièrement.

LA PAGE DES SIGNATURES SUIT.

Iniziale Iniziale Iniziale

Docusign Envelope ID: 1A8382F2-8C6B-43CD-8B20-0886CFFF7337

Fait à Nice,
Le 05 maggio 2025 | 10:16:16 PDT
En six (6) exemplaires originaux.

Bon pour acceptation du
mandat de gérant

[redacted] [redacted] 

Monsieur Alessandro PIGNONE (***)	**Madame Sandra PIGNONE**	**Monsieur Erik, Gino, Secondo PIGNONE**

Mention manuscrite : « *Bon pour acceptation du mandat de gérant* »