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: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

SCI 155 PRADO
Société civile immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 155 AVENUE DU PRADO - 13008 [redacted]
RCS [redacted] : En cours

STATUTS CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNÉES :

Monsieur Roger DARMANI,
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
Domicilié au [redacted]
ET

Monsieur Fabio ARMANI,
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
Domicilié au [redacted]

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

TITRE I
FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 - 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 tous moyens de tous terrains, immeubles et droits immobiliers ;
- La prise à bail ou en crédit-bail avec promesse de vente de ces immeubles ;
- L'exploitation par location des immeubles dont la Société deviendra propriétaire ou locataire ;
- L'entretien, l'administration et l'exploitation des biens acquis par la société, soit par cession ou apport.

Pour faciliter cet objet ou pour en faciliter la réalisation, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations et notamment constituer hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de la société.

Et généralement, toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet social.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société prend la dénomination de :

155 PRADO

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de la Société est fixé à :

155 Avenue du Prado - 13008 MARSEILLE

Paraphe AF

Paraphe DR

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département, par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

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

TITRE II
APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est apporté par les soussignés, à la Société, les sommes en numéraire suivantes :

Par **Monsieur DARMANI Roger** la somme de **700 euros**

Par **Monsieur ARMANI Fabio** la somme de **300 euros**

Soit au total la somme de 1000,00 euros (mille euros), laquelle somme a été déposée entre les mains de Monsieur DARMANI Roger, désigné comme gérant de la Société, ainsi que celui-ci le reconnait, pour être versée dans la caisse sociale.

Le solde de ce compte sera viré, après immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés, à un compte ouvert au nom de la Société, sur simple justification de l'immatriculation.

Article 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000 €).

Il est divisé en MILLE (1 000) parts d'UN EURO (1 €) euro chacune, numérotées de 1 à 1 000 et attribuées aux associés en proportion de leurs droits respectifs, savoir :

- ✓ **Monsieur DARMANI Roger,**
  À concurrence de 700 parts sociales
  Numérotées de 1 à 700, ci_____700 parts,

- ✓ **Monsieur ARMANI Fabio,**
  À concurrence de 300 parts sociales
  Numérotées de 701 à 1000, ci_____300 parts,

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1 000 parts.

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 12 des présents statuts.

Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

Article 9 – REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumise à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article « Cessions de parts sociales » pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Article 10 - COMPTES COURANTS

Tout associé, en accord avec la gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales.
Les conditions d'intérêts et de retraits sont fixées en accord avec la gérance.

Article 11 – PARTS SOCIALES

1- Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

2- - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes

3- A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales 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

Paraphe DR

Paraphe A.F

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

4- Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni ne 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 collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

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

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.
En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du président du tribunal de grande instance, statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des dispositions de l'article 12. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales, lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

6- Démembrement de propriété

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire et l'usufruitier disposent du droit de participer aux décisions collectives.

Article 12 - **CESSIONS DE PARTS SOCIALES**

1- Cessions entre vifs

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 19 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.
La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément. Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

2- <u>Transmission par décès</u>

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que sauf en ce qui concerne le conjoint, et les héritiers ayant la qualité de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

En ce qui concerne le conjoint ou les descendants de l'associé décédé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.
Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminées par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droits à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à l'agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 11, paragraphe 5.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.
Si tous les indivisaires sont soumis à l'agrément, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention expresse entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la Société.
Lorsque les droits hérités sont divisés, la Société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de la demande de l'intéressé.

Les dispositions du présent article, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la Société sans demande préalable des intéressés accompagné d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

Article 13 – **RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

Article 14 - **INCAPACITE - RETRAIT**

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dont les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

Le montant du remboursement sera payable dans les 3 (trois) mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 15 - REUNION DES 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. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes.

La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

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

TITRE III
ADMINISTRATION

Article 16 - GERANCE

1. La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 18.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

2. Dans ses rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 19 et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

1° - acquérir, aliéner ou échanger tous immeubles;
2° - contracter des emprunts ;
3° - conférer une hypothèque ou tous autres droits réels sur les biens de la Société ;
4° - se rendre caution ou donner aval ;
5° - faire une remise de dette ;
6° - donner ou prendre à bail un immeuble pour une durée supérieure à douze ans ;
7° - acquiescer ou désister, consentir une antériorité, donner mainlevée d'une inscription de saisie, d'opposition ou autre droit avant le paiement.

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

Les fonctions de gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

Le gérant peut résilier ses fonctions mais à charge de prévenir les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le gérant est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Le ou les gérants ont droit, à une rémunération fixée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

TITRE IV
DECISIONS COLLECTIVES

Article 17 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

L'assemblée générale représente l'universalité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué sur la convocation, à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le quart au moins du capital social.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de s'y faire représenter par son conjoint ou un autre associé justifiant de son pouvoir.

L'Assemblée est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présente et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une assemblée.

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.
Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.
Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.
Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés.
Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 18 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire est réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette réédition de compte, discute, approuve et redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, remplace ou réélit le ou les gérants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence

Paraphe DR

Paraphe AF

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital

Article 19 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve. Elle peut, notamment étendre, restreindre ou modifier l'objet de la Société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres sociétés, sa scission, sa transformation en Société de toute autre forme, notamment en société anonyme ou en société à responsabilité limitée.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces associés. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers des parts sociales. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 20 – CONVENTIONS REGLEMENTEES

1 - Le gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2 - Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

3 - La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.
4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

Paraphe DR

Paraphe AF

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

TITRE V
EXERCICE SOCIAL – AFFECTATION DES RESULTATS

Article 21 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social, d'une durée de douze mois, commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.
Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et le 31 décembre 2026.

Article 22 - COMPTES SOCIAUX

Il sera tenu au siège une comptabilité régulière.

En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la gérance un inventaire des éléments d'actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents, accompagnés d'un rapport de la gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Article 23 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

Article 24 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires. Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires. Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis après décision en Assemblée Générale ordinaire. En cas de démembrement de propriété des parts sociales les bénéfices distribués reviennent au seul usufruitier.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la Gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

Article 25 - LIQUIDATION - PARTAGE

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 26 - CONTESTATIONS

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les Gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République auprès du Tribunal de Grande Instance du siège social.

Article 27 - PACTE DE PREFERENCE

Les associés s'interdiront pendant toute la durée de leur association au sein de la Société de vendre des parts à des tiers extérieurs avant de les avoir préalablement offert aux autres associés qui disposeront d'un droit de préférence pour les acquérir par part égale entre eux, étant ici précisé que la mise en œuvre de ce pacte de préférence ne pourra avoir pour effet de rompre l'égalité des droits des associés dans la Société. Si cela était le cas, le pacte de préférence ne pourrait alors être mis en œuvre.

En conséquence, tout associé qui désirerait céder tout ou partie des droits qu'il détient au sein de la Société devra informer concomitamment les autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception de son projet de cession, notamment de la proportion des parts cédées, des noms et domiciles de la ou des personnes physiques à qui il désire vendre, du prix de cession convenu et du mode de paiement choisi.

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

TITRE VII
DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 28 – NOMINATION DU PREMIER GERANT

Est nommé en qualité de gérant de la Société, sans limitation de durée, aux termes des présents statuts :

Monsieur Roger DARMANI,
Né le [redacted] à [redacted]
Demeurant [redacted]

Article 29 - OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Conformément aux dispositions de l'article 206, 3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social, la notification pouvant être réalisée lors de l'immatriculation de la Société auprès du guichet unique électronique des formalités d'entreprises.

Ils ont également été informés des dispositions de l'alinéa 3 du 1 de l'article 239 du Code général des impôts aux termes desquelles la Société qui désire renoncer à son option pour le régime des sociétés de capitaux notifie son choix à l'administration avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés de l'exercice au titre duquel s'applique la renonciation à l'option. En cas de renonciation à l'option, la Société ne peut plus opter à nouveau pour le régime des sociétés de capitaux. En l'absence de renonciation avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée, l'option devient irrévocable.

Il est en outre précisé que les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales, et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

Article 30 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La présente société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.

Les associés donnent tous pouvoirs à la gérance à l'effet d'accomplir tous les actes et engagements entrant statutairement dans leurs pouvoirs.

En outre, la gérance est expressément autorisée à passer et à souscrire, pour le compte de la société, tous les actes et engagements entrant dans l'objet social et conformes à l'intérêt social.

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

Article 31 – **ETAT DES ACTES ACCOMPLIS AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**

Un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte et annexé aux présents statuts pour la Société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

Article 32 - **PUBLICITE - POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la Loi.

Fait en UN exemplaire signé électroniquement,
À [redacted]
Le 22 mai 2025



Le gérant
Monsieur DARMANI Roger
« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »



L'associé
Monsieur ARMANI Fabio

Docusign Envelope ID: 5647C916-6D66-4466-B354-8097D3F979DA

SCI 155 PRADO
Société civile immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 155 AVENUE DU PRADO - 13008 MARSEILLE
RCS MARSEILLE : En cours

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS

Conformément à l'article 6 du Décret 78-704, cet état a été établi préalablement à la signature des statuts, et sera annexé auxdits statuts.

- Ouverture d'un compte bancaire, pour dépôt des fonds constituant le capital social,

La signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la Société dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

LES FONDATEURS



