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: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

3 CARNOT

Société Civile Immobilière au capital de 1.000 Euros

Siège social : 3 boulevard Carnot – 06400 CANNES

STATUTS SOCIAUX

STATUTS

Mis à jour par les décisions unanimes des associés du 17 décembre 2024

[redacted]

Statuts certifiés conformes par la cogérance

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

3 CARNOT
Société Civile Immobilière au capital de 1.000 Euros
Siège social : 3 boulevard Carnot – 06400 CANNES

Les soussignés :

1/ Monsieur Sébastien COURTAUD, de nationalité [redacted] avocat, né le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted] par consentement mutuel de Alexia Joëlle Christiane PICCERELLE (avocat, né le [redacted] à [redacted] demeurant Parc des Camélias, 130 avenue de la République – 06400 Cannes), par acte sous seing privé signé le 27 mai 2019, inscrit au rang des minutes de Maître Laure BERNARD, notaire à Royan (17), le 22 juin 2019

[redacted]
aux termes du contrat de mariage reçu par Maître FALGON, notaire à Le Cannet, le 16 juin 2011, préalable à son union célébrée le 24 juin 2011

3/ Madame Alexia PICCERELLE, de nationalité [redacted] avocat, née le [redacted] demeurant [redacted] par consentement mutuel de Sébastien Claude Raphaël COURTAUD, par acte sous seing privé signé le 27 mai 2019, inscrit au rang des minutes de Maître Laure BERNARD, notaire à Royan (17), le 22 juin 2019

4/ Madame Élodie ZANOTTI, de nationalité [redacted] avocat, née le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted]

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées à la constitution et au cours de la vie sociale.

1- Forme

II est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions des articles 1845 à 1870-1 du Code civil, par les textes d'application subséquents et par les présents statuts.

2- Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition, par voie d'achat, d'échange, d'apport ou autrement, de tous immeubles bâtis et non bâtis, leur détention et leur administration par les associés, la restauration, la rénovation et la construction de tous immeubles, la mise à disposition de tout ou partie des immeubles au bénéfice des associés et/ou la location de tout ou partie des immeubles de la société, et, dans l'immédiat, d'un bien immobilier sis à Cannes (06400), 3 boulevard Carnot, au 2ème étage d'un immeuble figurant au cadastre sous la section BL n°85, constituant le lot de copropriété n°17 de l'état descriptif de division en vigueur,
- l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires,
- la conclusion de tous emprunts, hypothécaires ou non et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

associés,

- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ou la réalisation, à condition d'en respecter le caractère civil.

3 - Dénomination sociale

La société prend la dénomination suivante : 3 CARNOT.

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile Immobilière » suivie de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification délivré conformément au décret numéro 97-947 du 16 mai 1997 relatif au numéro unique d'identification des entreprises.

4 - Durée de la société

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

5 - Siège social

Le Siège social de la société est fixé à l'adresse suivante : 3 boulevard Carnot à Cannes (06400).

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur décision de l'assemblée générale extraordinaire.

6 - Apports

Les apports seront versés à la société par les associés, ainsi que ces derniers s'y obligent, au fur et à mesure des besoins sociaux tels que déterminés par la gérance.

7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de mille EUROS (1.000,00 €), montant des apports.

Le capital est divisé en mille (1.000) parts de 1,00 € de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.000, attribuées aux associés, savoir :

- A Madame Alexia PICCERELLE, propriétaire de trois cent trente-trois (333) parts sociales portant les numéros de 168 à 500.
- A Madame Élodie ZANOTTI, propriétaire de trois cent trente-quatre (334) parts sociales portant les numéros de 1 à 84 et de 501 à 750.
- A Madame Candice GUIGON-BIGAZZI, propriétaire de trois cent trente-trois (333) parts sociales portant les numéros de 85 à 167 et de 751 à 1.000.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts.

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

8 - Augmentation et réduction de capital

Le capital social peut, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature (évalué au vu d'un rapport annexé à ladite décision et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné en justice sur requête de la gérance) ou en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves. Les attributaires, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés par les associés anciens dans les conditions fixées ci-après.

Le capital peut aussi, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

9 - Titre d'associé - Droits et obligations - Responsabilités

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.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

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

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

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.

10 – Avances en compte courant

Tout associé, en accord avec la gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales.

11 - Forme et publicité des cessions des parts sociales

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, en

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

annexe au registre du commerce et des sociétés de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé.

12 - Transmission des parts sociales – Agrément

12.1 - Cession entre vifs

Pendant toute la durée du crédit immobilier destiné à l'acquisition du bien immobilier visé à l'article 2 des présents statuts, chacun des associés fondateurs s'engage à ne pas céder les parts sociales qu'il détient au sein de la société.

Postérieurement, les parts sociales ne pourront être cédées qu'avec le consentement de l'unanimité des associés.

Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés.

La gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, selon les formes prévues à l'article 16.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé à la majorité 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. 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. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises, soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte, qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet de la cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

12.2 - Nantissement et cession forcée de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé.

Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

créanciers nantis.

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 celles prévues, ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande ; le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

Le consentement donné 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 un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre des parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la société, dans les conditions du paragraphe 1 du présent article.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 7 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

12.3 - Transmissions par décès

Les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de l'unanimité des associés survivants. Dans l'hypothèse où la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient également associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier ou ayant droit doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, 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 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 divis, la société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions du paragraphe 1 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 accompagnée 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.

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

13 - Incapacité - Retrait

Pendant toute la durée du crédit immobilier destiné à l'acquisition du bien immobilier visé à l'article 2 des présents statuts, le retrait d'un associé est impossible.

Postérieurement et sans préjudice du droit des tiers, un associé pourra se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés (ou après une autorisation donnée par la collectivité des associés représentant les deux tiers des parts sociales).

La décision devra être prise dans le délai de trois mois, à compter de la demande de retrait envisagée par lettre recommandée avec avis de réception.

Le retrait peut être également autorisé pour justes motifs par une décision du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en référé.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

En cas de remboursement en numéraire, les autres associés pourront se porter acquéreurs desdites parts au prix fixé, la société devant effectuer le rachat des parts non acquises en vue de leur annulation.

Si les parts de l'associé qui se retire constituent la rémunération d'un apport en nature effectué lors de la constitution ou d'une augmentation de capital, et, si cet apport en nature existe dans l'actif social, l'associé peut demander l'attribution de ce bien, à charge de soulte s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du code civil.

14 - Réunion 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.

15 - Administration de la société

15.1 - La société est gérée par une ou plusieurs personnes associées, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts des parts sociales. 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.

15.2 - Alexia PICCERELLE, signataire des présents statuts, est nommé cogérant de la société pour une durée non limitée.

Elodie ZANOTTI, signataire des présents statuts, est nommé cogérant de la société pour une durée non limitée.

Candice GUIGON-BIGAZZI, signataire des présents statuts, est nommé cogérant de la société pour une durée non limitée.

15.3 - Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. S'il y a plusieurs gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

conclue.

Les rapports entre les gérants et les limites relatives aux actes autorisés dans le cadre de l'objet social non énumérés au paragraphe précédent seront définis, le cas échéant, par un règlement intérieur.

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 ou les gérants peuvent résilier leurs fonctions mais à charge de prévenir les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Au cas où l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la société sera administrée par le ou les gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'assemblée générale ou par les associés du remplacement ou non du gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

16 - Convocation et tenue des assemblées générales

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

Les assemblées générales peuvent être convoquées par la gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'assemblée sont faites par la gérance par courriel ou lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social, et qui lui ont été communiquées quinze jours au moins avant la tenue de la réunion.

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

II est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la gérance.

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.

En outre, la gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la gérance.

La gérance a le droit de s'abstenir de tenir compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

En cas de vote par écrit, la gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité définies ci-après pour les assemblées générales.

17 - Assemblée générale 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 reddition de compte, discute, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des éventuels bénéfices.

Elle nomme, remplace ou réélit les gérants.

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

Elle est compétente pour délibérer sur la cession d'un bien immobilier précédemment acquis par la société.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être arrêtées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts des parts sociales.

18 - Assemblée générale 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 éventuels 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.

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 décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent être prises à l'unanimité. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

19 - Exercice social

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date de constitution de la société et le 31 décembre 2020.

20 - 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'actif et de passif 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 à compter de la clôture de l'exercice social.

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

21 - Affectation et répartition des bénéfices

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 à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

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.

22 - Liquidation - Partage

Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la société, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

La dissolution met fin aux fonctions des gérants.

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.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

23 - Jouissance de la personnalité morale - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation.

Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

Il est expressément convenu que les actes passés par les associés antérieurement à la signature des présents statuts, dont l'objet se rapporte à l'objet social visé au 2- et dont la liste est jointe en annexe seront repris par la société.

Par le seul fait de son immatriculation, ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte.

Entre temps, les associés sont tenus des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité et ce jusqu'à l'immatriculation de la société.

La gérance est par ailleurs habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs, notamment :

- l'acquisition du bien immobilier mentionné à l'article 2 des présents statuts ;

- la conclusion de contrats de travaux destinés à la rénovation du bien immobilier mentionné au même article ;

- la signature d'un contrat de prêt destiné au financement de ce bien immobilier et, le cas échéant, des travaux de rénovation, pour un montant global maximal de 638.000 Euros, d'une durée de 20 ans, au taux maximum de 1,30 % l'an (hors assurances).

Ces actes et engagements seront repris par la société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine après leur approbation par l'assemblée générale ordinaire, postérieurement à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

25 - Publicité - Pouvoirs

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

26 – Signature électronique

Le présent acte est établi et signé (au moyen d'un procédé de signature électronique simple conforme à l'article 3.10 du Règlement eIDAS) par chacun des signataires par voie électronique, mise en œuvre par le prestataire du service DocuSign, (i) assurant la délivrance de services de confiance conformes au règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur dit eIDAS et (ii) dont la plateforme permet la remise à chacune des Parties d'un exemplaire numérique des présentes sur support durable auquel elle pourra par ailleurs avoir accès.

Chacun des signataires décide de conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes par le service précité. Les traces associées aux différentes étapes du processus de signature d'un document électronique sont consignées dans un fichier appelé « fichier de preuve » qui permet de retracer à posteriori les actions (authentification, acceptations des clauses et des conditions générales, signature, etc..) réalisées par les différents acteurs participant à la signature. De ce qui précède, les signataires, tant pour eux-mêmes que pour les parties qu'ils représentent, acceptent que le présent acte soit établi en la forme électronique, signé en la forme électronique et que les documents reçus de la société DocuSign constituent leur accord et aient force probante.

Chacun des signataires :

i. déclare avoir été informé des dispositions légales et réglementaires relatives à l'écrit et à la signature électroniques, notamment des articles 1366 et 1367 du Code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017,
ii. déclare considérer que les conditions d'établissement du présent acte sous forme électronique (i) en garantissent l'intégrité et la sécurité et (ii) que la signature électronique utilisée consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre le signataire, la signature électronique,

Docusign Envelope ID: 726DD36F-1F5D-4DB3-87D3-52A1B10225C8

et l'acte auquel elle s'attache, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil ;

iii. déclare qu'il dispose de la maîtrise exclusive de l'adresse électronique qu'il a indiquée, tant pour son accès régulier et sa gestion, que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte, fermeture ou usage abusif de son compte e-mail ainsi que toute modification de son adresse électronique ;

iv. déclare que les documents contractuels validés électroniquement constituent les originaux des documents ; leur contestation, recevabilité, opposabilité ou force probante ne pourront pas être remis en cause sur le fondement de leur nature électronique ;

v. déclare faire son affaire personnelle de la conservation du présent acte sous forme électronique dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité, et reconnait à ce titre s'être vu recommander par les rédacteurs des présentes l'utilisation d'un service d'archivage électronique à valeur probante fourni par un prestataire de services de confiance qualifié.

Les présentes feront foi de l'écriture et de la signature des signataires, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause. En application de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et que le procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

Mis à jour par les décisions unanimes des associés du 17 décembre 2024

Fait en un exemplaire original électronique.