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

16ART
Société civile au capital de 1.000 Euros
Siège social : 77 rue de Sèze 69006 LYON

980 471 148 RCS LYON

PROCÉS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 23 DÉCEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois,
Le 23 décembre 2023 à dix heures,

Les associés se sont réunis au siège social sur la convocation qui leur a été faite par la gérance à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Agrément de la société par actions simplifiée OPÉRA en qualité de nouvelle associée
- Augmentation de capital de la société par apports en numéraires
- Modifications des statuts consécutives aux deux premières décisions
- Rémunération des apports des associés en comptes courants dans le cadre du financement d'opérations immobilières
- Autorisation à donner à la gérance pour l'engagement de dépenses de travaux dans les locaux détenus par la société
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'assemblée est ouverte et présidée par Monsieur **Arnaud VERGNOLE**, gérant associé.

Sont présents ou représentés :

Monsieur Arnaud VERGNOLE, propriétaire de cinq cents parts, ci.....500 parts

La société ARÈS SAS, représentée par son Président, Monsieur Arnaud VERGNOLE, propriétaire de cinq cents parts,
ci .....500 parts

Total des parts présentes ou représentées sur les 1.000 parts
Composant le capital social, ci .....1.000 parts

La totalité des parts étant présentes ou représentées le Président déclare que l'Assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour et prendre ses décisions à la majorité requise.

Le Président dépose sur le bureau de l'Assemblée et met à la disposition des associés :

- le texte des résolutions proposées aux associés,
- tous les documents prévus par la réglementation actuelle pour assurer l'information des associés,

Le Président rappelle que tous les documents prévus par la loi ont été mis à la disposition des associés, au siège social, pendant le délai statutaire avant le jour de l'Assemblée pour leur permettre d'exercer leur droit de communication. L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

EXPOSÉ PRÉALABLE DU PRÉSIDENT

Acquisition immobilière

Le Président de séance rappelle que la société a réalisé le 7 novembre 2023 l'acquisition des biens immobiliers suivants :

- un local actuellement à usage d'habitation et autrefois à usage commercial, d'une superficie d'environ 135 m² situé au premier étage du bâtiment B du 77/79 rue de Sèze Lyon 6ème, identifié comme étant le lot 22 au règlement de copropriété,
- avec l'usage commun de la cour avec les lots 8 à 12, 14 à 17 et 20,
- avec ce lot l'usage en commun avec le lot 12 des places de parking numéros 10, 10bis et 11, au regard du bâtiment B d'Est en Ouest
- pour un prix d'acquisition global de 945.000 euros.

Ces biens sont destinés à être loués à la société ADVANCE CAPITAL TRANSACTION ADVISORY SERVICES. Préalablement, ils feront l'objet de travaux visant à les mettre aux normes les plus récentes en vue d'un usage de bureaux.

L'acquisition de ces biens et les travaux susvisés seront financés par :

- le recours à de la dette bancaire au travers d'un prêt obtenu par notre société auprès de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes pour 700.000 euros, remboursable sous quinze ans, au taux d'intérêt annuel fixe hors assurance de 4.80% ;
- des apports en comptes courants bloqués par les associés de notre société, pour un montant total de 310.000 euros.

Affectation des biens et changement de destination et d'usage

Notre société n'entend pas entamer une procédure auprès des services de l'urbanisme de la ville de Lyon pour faire modifier la destination et l'usage des biens immobiliers acquis dans le but de les affecter à une activité de bureaux.

Bail à contracter avec la société ADVANCE CAPITAL TRANSACTION ADVISORY SERVICES

Après la réalisation de travaux pour mettre aux normes les locaux acquis en vue d'un usage de bureaux, ils seront donnés à bail relevant expressément du statut des baux

commerciaux à la société ADVANCE CAPITAL TRANSACTION ADVISORY SERVICES. Ce bail sera précédé d'un avant-contrat permettant la réalisation de travaux tant par le propriétaire que par le locataire.

Statut fiscal de la SCI 16ART

Le Président rappelle que notre société a opté pour être assujettie à la TVA afin de pouvoir récupérer la TVA payée sur les travaux d'embellissement qui auront lieu.

En l'absence à ce jour d'option irrévocable pour le régime de l'impôt sur les sociétés, notre société restera soumise au régime des revenus fonciers.

Enfin, le Président déclare la discussion ouverte. Après un bref échange d'observations sans débat, et plus personne ne demandant la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

- Agrément de la SASU OPÉRA en qualité de nouvelle associée -

(Relevant d'une décision collective extraordinaire)

L'Assemblée Générale, sur proposition de la gérance, décide d'agréer en qualité de nouvelle associée :

- la **société OPÉRA**, société par actions simplifiée, ayant son siège social [redacted] immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 851 061 879, représentée par Monsieur Olivier PONCIN, son président, ayant tout pouvoir à cet effet.

Le Président rappelle que la société OPÉRA projette d'acquérir quatre cent quatre-vingt-dix parts sociales auprès de Monsieur Arnaud VERGNOLE.

Cette résolution est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité.

L'Assemblée Générale est mise en pause, le temps de réaliser la cession des parts sociales envisagée par Monsieur Arnaud VERGNOLE au profit de la société OPÉRA.

Une fois la cession réalisée, la société OPÉRA, en sa qualité de nouvelle associée, rejoint l'Assemblée Générale et émarge à la feuille de présence.

Les parts détenues par les associés ayant émargé sur la feuille de présence permettent de constater que les associés présents ou représentés possèdent 1.000 parts sociales sur les 1.000 parts sociales composant le capital social.

L'Assemblée Générale peut ensuite reprendre.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

- Augmentation de capital de la société -

(Relevant d'une décision collective extraordinaire)

Lecture est donnée par le Président du rapport spécial de la gérance sur le projet d'augmentation de capital de la société.

2.1 L'Assemblée Générale, sur proposition de la gérance, décider d'agréer en qualité de nouveaux associés de la société :

- la société **PALMATO**, société par actions simplifiée au capital de 1.206.651 euros, dont le siège social est situé 11, rue du Professeur Deperet, 69160 Tassin-la-Demi-Lune et dont le numéro unique d'identification est 914 133 475 R.C.S. [redacted] représentée par son président, Monsieur Thomas CISTERNE, dûment habilité aux fins des présentes,

- la société **PÉLICAN 1**, société civile, ayant son siège social 430 route des Palaches, 26240 Saint-Barthélémy-de-Vals, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Romans sous le numéro 435 326 160, représentée par Monsieur Thomas BETTAN, un de ses associés mandaté à cet effet ;

- Monsieur **Emmanuel SQUINABOL**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] domicilié [redacted]

- Monsieur **Olivier BERTRON**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] domicilié [redacted]

- Monsieur **Gueorgui GUEORGUIEV**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] domicilié 36 chemin de Champlong 69450 Saint-Cyr-au-Mont-d'Or,

- Monsieur **Reza JOOMUN**, né le [redacted] nationalité [redacted] domicilié [redacted] avec Madame Marion NOGUELLOU, le 12 juillet 2013 à Paris 9ième, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts,

- la société **SLB PARTNERS**, société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros, ayant son siège social Draille de Paoune route d'Eyragues, 13550 Noves, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Tarascon sous le numéro 833 508 815, représentée par son Président, Monsieur Sylvain LO BIONDO, dûment habilité aux fins des présentes,

- Monsieur **Guillaume** [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] domicilié [redacted]

- Monsieur **Thomas RECIPON**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] domicilié [redacted]

- Monsieur [redacted] de nationalité [redacted] domicilié [redacted]

- Monsieur [redacted] de nationalité [redacted] domicilié [redacted]

- la société **F2 DEVELOPPEMENT**, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros, ayant son siège social 26 avenue Henri Pontier 13100 Aix en Provence, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 802 029 488, représentée par sa Gérante, Madame Alexandra FOURNIER-FLAGEUL, dûment habilitée aux fins des présentes.

2.2 L'Assemblée Générale, sur proposition de la gérance, décide l'émission de neuf mille (9.000) parts sociales nouvelles au prix de souscription unitaire d'un (1) euro, de manière à porter le capital social de la société de mille (1.000) euros à dix mille (10.000) euros ; ces nouvelles parts de même rang que celles existantes.

Ces nouvelles parts sociales sont souscrites par :

- **la société ARÈS,**
  pour un total de 2.497 parts, ci ..... 2.497 parts
- **la société OPÉRA,**
  pour un total de 1.216 parts, ci ..... 1.216 parts
- **la société PALMATO,**
  pour un total de 927 parts, ci ..... 927 parts
- **la société PÉLICAN 1,**
  pour un total de 781parts, ci ..... 781 parts
- **Monsieur Emmanuel SQUINABOL,**
  pour un total de 1.563 parts, ci ..... 1.563 parts
- **Monsieur Olivier BERTRON**
  pour un total de 31 parts, ci ..... 31 parts
- **Monsieur Gueorgui GUEORGUIEV**
  pour un total de 31 parts, ci ..... 31 parts
- **Monsieur Reza JOOMUN**
  pour un total de 313 parts, ci ..... 313 parts
- **la société SLB PARTNERS**
  pour un total de 625 parts, ci ..... 625 parts
- **Monsieur Guillaume PHILIPPOT**
  pour un total de 78 parts, ci ..... 78 parts
- **Monsieur Thomas RECIPON,**
  pour un total de 781parts, ci ..... 781 parts
- **Monsieur Pascal RIPAUX**
  pour un total de 63 parts, ci ..... 63 parts
- **Monsieur Geoffroy TRONEL**
  pour un total de 31 parts, ci ..... 31 parts
- **la société F2 DEVELOPPEMENT**
  pour un total de 63 parts, ci ..... 63 parts

TOTAL ..... 9.000 parts

Le Président donne quitus à l'ensemble des souscripteurs ci-avant désignés du versement des fonds correspondants sur le compte bancaire de la société ouvert

dans les livres de la banque CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES, ainsi qu'en atteste un relevé bancaire de la société que le Président dépose sur le bureau et met à disposition des membres de l'Assemblée.

2.3 L'Assemblée Générale, sur proposition de la gérance, décide également de procéder à une renumérotation des parts sociales de la société afin de simplifier le suivi des parts détenues par chacun des associés.

Le capital social de la société est ainsi désormais composé de dix mille (10.000) parts sociales, d'un (1) euro de valeur nominale unitaire, attribuées et réparties comme suit :

	Parts détenues	**De**	**à**
	#	**n°**	**n°**
Arnaud VERGNOLE	10	1	10
ARÈS	2 997	11	3 007
OPÉRA	1 706	3 008	4 713
PALMATO	927	4 714	5 640
PELICAN 1	781	5 641	6 421
Emmanuel SQUINABOL	1 563	6 422	7 984
Olivier BERTRON	31	7 985	8 015
Gueorgui GUEORGUIEV	31	8 016	8 046
Reza JOOMUN	313	8 047	8 359
SLB PARTNERS	625	8 360	8 984
Guillaume PHILIPPOT	78	8 985	9 062
Thomas RECIPON	781	9 063	9 843
Pascal RIPAUX	63	9 844	9 906
Geoffroy TRONEL	31	9 907	9 937
F2 DEVELOPPEMENT	63	9 938	10 000
Total	**10 000**		**10 000**

Cette résolution est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité.

Messieurs Olivier BERTRON, Gueorgui GUEORGUIEV, Reza JOOMUN, Guillaume PHILIPPOT, Thomas RECIPON, Pascal RIPAUX, Geoffroy TRONEL, Emmanuel SQUINABOL ainsi que les sociétés PALMATO, PELICAN 1, SLB PARTNERS, F2 DEVELOPPEMENT en leur qualité de nouveaux associés, rejoignent l'Assemblée et émargent à la feuille de présence.

Les parts détenues par les associés ayant émargé sur la feuille de présence permettent de constater que les associés présents ou représentés possèdent 10.000 parts sociales sur les 10.000 parts sociales composant le capital social.

TROISIÈME RÉSOLUTION

- Modification des statuts consécutives aux deux premières résolutions -

(Relevant d'une décision collective extraordinaire)

Consécutivement à l'adoption des résolutions 1 et 2, et sur proposition de la gérance, l'Assemblée Générale décide de modifier les statuts de la Société afin de retranscrire fidèlement les effets de la cession de parts et de l'augmentation de capital réalisées.

Le Président dépose sur le bureau de l'Assemblée Générale le projet de statuts ainsi modifiés et qui avait été envoyé aux associés préalablement.

Cette résolution est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

- Rémunération des comptes courants d'associés -

(Relevant d'une décision collective ordinaire)

Les apports en comptes courants bloqués par les associés de notre société visés dans l'exposé du Président s'élèvent comme suit :

ARÈS	93 217,00 €
OPÉRA	52 886,00 €
PALMATO	28 737,00 €
PÉLICAN 1	24 211,00 €
Emmanuel SQUINABOL	48 453,00 €
Olivier BERTRON	961,00 €
Gueorgui GUEORGUIEV	961,00 €
Reza JOOMUN	9 703,00 €
SLB PARTNERS	19 375,00 €
Guillaume PHILIPPOT	2 418,00 €
Thomas RECIPON	24 211,00 €
Pascal RIPAUX	1 953,00 €
Geoffroy TRONEL	961,00 €
F2 DEVELOPPEMENT	1 953,00 €
Total	**310 000,00 €**

Sur proposition de la gérance, l'Assemblée Générale décide que :

- les apports ci-avant énumérés feront l'objet d'une convention de compte courant entre les associés et chacun des associés sus-visés ;
- les comptes courants feront l'objet d'une rémunération dans les limites de déductibilité fiscale fixées par la législation en vigueur.

Cette résolution est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

- Autorisation pour l'engagement de dépenses de travaux -

(Relevant d'une décision collective ordinaire)

Consécutivement à l'acquisition de biens immobiliers décrite dans l'exposé préalable du Président, et sur proposition de la gérance, l'Assemblée Générale autorise le gérant de la société à engager une enveloppe de dépenses dans le cadre de travaux à réaliser dans les biens immobiliers visés pour un montant global maximal de deux cent cinquante mille (250.000) euros hors taxes.

Cette résolution est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité.

SIXIÈME RÉSOLUTION

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités -

(Relevant d'une décision collective ordinaire)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur du procès-verbal de ses présentes délibérations ; comme de toutes pièces utiles ; pour faire tous dépôts et accomplir toutes formalités de publicité légales et autres qu'il appartiendra.

Cette résolution est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal signé, après lecture aux associés présents, par le Président de Séance.

[redacted]

Le Président de séance

Monsieur Arnaud VERGNOLE

Certifié conforme