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: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

2NSM SAINT-VIVIEN

Société civile immobilière
Au capital de 331.600 Euros
Siège social : SAINT-VIVIEN (17220), 2 N rue Sous Marrons
889 798 914 RCS LA ROCHELLE

Statuts mis à jour le 23 décembre 2024

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

[redacted] ed by:
22ED6B407195456...

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Monsieur Henry-Bernard Georges **PETTENATI**, chirurgien maxillo facial, [redacted] de Madame Hélène Sophie **SCOYEZ**, demeurant à CHATELAILLON-PLAGE (17340) 49 boulevard de la République.
Né à [redacted] (59300) le 7 janvier 1969.
Marié à la mairie de BRUAY-SUR-L'ESCAUT (59860) le 7 janvier 1995 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître René DELCOURT, notaire à [redacted] (59300), le 7 octobre 1994.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted].
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Hélène Sophie **SCOYEZ**, pédopsychiatre, [redacted] de Monsieur Henry-Bernard Georges **PETTENATI**, demeurant à CHATELAILLON-PLAGE (17340) 49 boulevard de la République.
Née à [redacted] (59300) le 20 avril 1969.
Mariée à la [redacted] de [redacted] (59860) le [redacted] sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître René DELCOURT, notaire à [redacted] (59300), le 7 octobre 1994.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted].
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Henry-Bernard PETTENATI, [redacted] de Madame Hélène Sophie SCOYEZ, est présent à l'acte.

- Madame Hélène SCOYEZ, [redacted] de Monsieur Henry-Bernard Georges PETTENATI, est présente à l'acte.

ETAT - CAPACITE

Les parties, et leurs représentants le cas échéant, attestent que rien ne peut limiter leur capacité quant à l'exécution des présentes.
Elles déclarent notamment :
- que leur date et lieu de naissance, situation matrimoniale, nationalité, domicile, siège, capital, numéro d'immatriculation sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins de un an dans une Société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- qu'elles ne sont concernées, pour les personnes physiques, par aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs, modifiée par la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 ; sauf le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure, ni par aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements.
- qu'elles ne sont concernées, pour les personnes morales, par aucune mesure de nature à limiter leurs droits.

[redacted]

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

Les parties ont néanmoins été informées des sanctions encourues en cas de dissimulation par l'associé d'un état de cessation des paiements ou de l'ouverture à son encontre d'une procédure collective : sanctions pénales et/ou civiles pouvant aller de l'inopposabilité de l'apport à la procédure collective, jusqu'à sa nullité.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile présentant les caractéristiques suivantes :

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 69 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. - DENOMINATION

La dénomination de la Société est « 2NSM SAINT-VIVIEN ».

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, immédiatement de l'énonciation des mots « Société Civile », puis de l'indication du montant du capital social, du siège social. Ils doivent en outre indiquer la date, le lieu où se trouve le greffe où elle est immatriculée à titre principal et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, accompagné de la mention R.C.S.

ARTICLE 3. - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à SAINT-VIVIEN (17220), 2N rue sous Marrons.

Il ne peut être transféré que par décision prise à l'unanimité des droits de vote.

La Société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

ARTICLE 4. - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet :

- Assurer la cohésion du patrimoine familial et en organiser la transmission ;

- Renforcer la protection du conjoint survivant ;

- Optimiser la gestion privée des actifs par :

  - L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement, la vente ou l'échange, de tous biens immobiliers, mobiliers, créances et placements tels que valeurs mobilières, titres et droits sociaux de toute nature ;

  - L'emprunt ainsi que l'octroi de toutes garanties réelles ou personnelles nécessaires à la réalisation de l'objet ;

  - La réalisation de toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, l'emploi de fonds ou de valeurs, la prise de participations directes ou indirectes dans toutes entreprises ;

[redacted]

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

- Et, plus généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 5. - DUREE

La durée de la Société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6. - APPORTS

Apport en numéraire - Apport en numéraire par Monsieur Henry-Bernard PETTENATI de la somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR).

Apport en numéraire - Apport en numéraire par Madame Hélène PETTENATI-SCOYEZ de la somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR).

Par décision du 23 décembre 2024, il a été procédé à une augmentation de capital en numéraire d'un montant de 330.000 euros, dont la libération a été effectuée par compensation avec une créance liquide et exigible contre la société.

ARTICLE 7. – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (331.600 €), correspondant au total du montant des apports des associés. Il est divisé en 331.600 parts de 1 € chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

Titulaire	Parts en usufruit	Parts en nue-propriété	Parts en pleine propriété
Henry-Bernard PETTENATI	800 parts N°1 à 800		165.000 parts N°1.601 à 166.600
Hélène PETTENATI-SCOYEZ	800 parts N°801 à 1.600		165.000 parts N°166.601 à 331.600
Elise PETTENATI		400 parts N°1 à 200 et 801 à 1000	
Jean PETTENATI		400 parts N°201 à 400 et 1.001 à 1200	
Paul PETTENATI		400 parts N°401 à 600 et 1.201 à 1400	
Lou-Anne PETTENATI		400 parts N°601 à 800 et 1.401 à 1600	

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision collective des associés, qui fixe les conditions de l'opération.

Le capital social peut, sur décision collective des associés, 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 prévues par les présents statuts.

Le capital peut être réduit, sur décision collective des associés, 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.

Droit préférentiel de souscription - Les associés auront proportionnellement au nombre des parts qu'ils détiennent, un droit de préférence à la souscription des parts émises pour réaliser l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée indépendamment de l'existence de rompus, et les associés dont le nombre de droits de souscription sont insuffisants pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de la cession ou de l'acquisition de droits.

Lorsque les parts sociales sont démembrées, l'usufruitier et le nu-propriétaire bénéficient chacun d'un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles dans l'augmentation de capital.

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

En cas d'exercice concurrent de leurs droits, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont réputés l'avoir exercé, à défaut de notification contraire adressée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, respectivement pour l'usufruit et pour la nue-propriété, et doivent s'acquitter de leur paiement proportionnellement.
L'exercice du droit préférentiel de souscription se fait conformément aux formes et délais fixés par la gérance, sans que le délai imparti pour la souscription ou pour proposer un cessionnaire à leur droit de souscription ne puisse être inférieur à quinze jours.
Toute renonciation totale ou partielle au droit de souscription doit être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de parts démembrées - Lorsqu'un usufruitier ou un nu-propriétaire cède ses parts, il doit faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix de cession, les modalités de paiement et les conditions prévues.
A égalité de proposition, l'usufruitier ou le nu-propriétaire sera prioritaire sur tout autre acquéreur potentiel.
En cas d'exercice concurrent du droit de préférence par plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires, il sera réparti proportionnellement à leurs droits sur les parts sociales démembrées au moment de la décision de l'augmentation du capital.
Une notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice au domicile du bénéficiaire qui disposera d'un mois pour informer le cédant de son intention d'exercer ou non le pacte de préférence. A défaut de réponse dans le délai, il sera déchu de son droit. Le délai d'un mois court à compter de la réception de la notification ou de la date de l'avis de refus de réception de la lettre recommandée.

ARTICLE 8 - CESSION DE PARTS ENTRE VIFS

1. Forme

La cession de parts 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 après publication.

2. Agrément

Les parts sociales ne peuvent être cédées à titre gratuit ou onéreux à d'autres personnes que les associés qu'avec l'autorisation préalable du Gérant, y compris en cas d'apports au titre d'une fusion ou d'une scission, ou de cessions consenties à des ascendants ou descendants du cédant, et alors même que la cession ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit, est soumise aux règles suivantes.

3. Régime de l'agrément

À l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la Société, en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, ou sa dénomination, sa forme et son siège social, le nombre de parts à céder, le prix offert et les conditions de la vente.

Dans le mois suivant la réception de la notification du projet à la société, le Gérant notifie sa décision à l'associé.

A défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé refusé.

[redacted]

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le mois suivant la notification de l'agrément. A défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, le Gérant avertit les associés afin de leur permettre d'exercer leur droit de préemption, conformément aux dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil :
- Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.
Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des droits de vote. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.
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 conformément aux dispositions de l'article 1843-4, 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 dernière des notifications du projet de cession à la société, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, 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.

ARTICLE 9 - REVENDICATION DU CONJOINT COMMUN EN BIENS

Si le conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à un apport de biens communs fait par ledit associé à la Société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par tous les associés.

Lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote.

La décision des associés est notifiée au conjoint par lettre recommandée avec accusé de réception. L'agrément résulte soit de la notification de la décision des associés, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la notification du conjoint. En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

ARTICLE 10 - DECES D'UN ASSOCIE

1. En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions ci-après.

2. Les héritiers, légataires ou conjoint non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

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

A cet effet, dans les quinze 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 faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.



Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

La décision d'agrément est prise à l'unanimité des droits de vote. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès, aux héritiers, légataires et conjoint. 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 proposée pour les parts sociales de l'associé décédé, la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4. La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée 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.

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.

5. 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 ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

ARTICLE 11 - RETRAIT

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société, après autorisation donnée par une décision prise à l'unanimité des droits de vote.

La décision collective devra être prise dans le délai de deux mois, à compter de la demande de retrait, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le retrait ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours au jour de la décision collective l'autorisant.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté se trouve encore en nature dans l'actif social, il lui est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu.

ARTICLE 12 - 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.

À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

Il est ici convenu entre les associés, et sans que cela puisse être opposé aux tiers :

[redacted]

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

- que les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à hauteur de la valeur nominale de leurs droits sociaux.
- que les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement au nombre de leurs parts détenues dans le capital social, de l'excédent de passif afférent aux parts sociales détenues par le mineur ou majeur protégé.

ARTICLE 13 - GERANCE

1. La Société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, désignées par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

2. La décision de nomination fixe la durée des fonctions.

Les fonctions de Gérant cessent par son décès, sa mise liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation. Le Gérant n'est révocable que pour justes motifs et à l'unanimité des droits de vote.

Il peut démissionner en notifiant sa décision aux autres associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois au moins à l'avance.

Le décès, la démission ou la révocation d'un Gérant, associé ou non, n'entraînent pas la dissolution de la Société.

3. La rémunération du Gérant est fixée par la décision qui le nomme ou par une décision collective ultérieure des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Le Gérant a droit, en outre, au remboursement, sur justificatifs, de ses frais de représentation et de déplacement.

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

Si plusieurs Gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

ARTICLE 14 - POUVOIRS DE LA GERANCE

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

En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un Gérant aux actes d'un autre Gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le Gérant peut, sous sa responsabilité, conférer une délégation de pouvoirs pour une opération déterminée.

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

ARTICLE 15 - DECISIONS COLLECTIVES

1. Sauf l'approbation des comptes qui nécessite la tenue d'une assemblée, toutes autres décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée,



Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

soit par consultation écrite, ou résultent du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Ces décisions ne peuvent être adoptées qu'à l'unanimité des droits de vote.

2. Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

Un associé non Gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Sauf si la question posée porte sur le retard du Gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le Gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite.

Si le Gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du Tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

3. L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation.

La convocation est faite quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Elle indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire 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.

4. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Chaque associé dispose d'un délai d'au moins quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote, sur chaque résolution, par « oui » ou par « non ». La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

5. L'assemblée est présidée par le Gérant.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux associés, acceptants, représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, le plus grand nombre de parts. Leur désignation n'est, cependant, pas obligatoire.

L'assemblée peut désigner comme secrétaire la personne de son choix.

Il est établi une feuille de présence mentionnant les nom, prénoms et adresse des associés présents ou représentés, le nombre de parts dont ils disposent, et l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est signée par les associés présents en entrant et certifiée exacte par les membres du bureau ou, à défaut, par le président de séance ; y sont annexés les pouvoirs des associés représentés. Elle est conservée au siège social.

6. Tout associé a le droit de participer aux assemblées.

Le droit de vote doit, dans tous les cas, être exercé personnellement.

[redacted]

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

Les représentants légaux d'associés incapables participent au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Lorsque les parts sociales sont démembrées, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives. Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées. À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant, mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres associés.
Le nu-propriétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice. En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

7. Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

S'il s'agit d'une assemblée, le procès-verbal indique également la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président et un résumé des débats.

S'il s'agit d'une consultation écrite, la justification du respect des formalités prévues par la réglementation et la réponse de chaque associé sont annexées au procès-verbal.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les Gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

8. Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du Tribunal de commerce ou du Tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la Société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre prévu ci-dessus. La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la Société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul Gérant. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 16 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de l'année considérée.

Par exception, le premier exercice social débutera à la date d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des Sociétés et sera clos le 31 décembre 2021.

[redacted]

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

ARTICLE 17 - COMPTES SOCIAUX - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

À la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat ainsi qu'une annexe comportant toutes les indications complémentaires nécessaires à l'obtention d'une image fidèle de la Société.

Au moins une fois par an, le Gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Ce rapport ainsi que, le cas échéant, les rapports de l'organe de surveillance ou des commissaires aux comptes, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés, en assemblée, dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

L'assemblée statuant sur les comptes détermine la somme due par chaque associé pour la couverture des dépenses sociales de l'exercice suivant, proportionnellement à sa participation au capital social.

Les associés sont tenus de verser cette somme trimestriellement sur appel de la gérance.

Elle est liquidée définitivement à la clôture de l'exercice. Si cette somme s'avère insuffisante pour couvrir les dépenses et charges, les associés sont invités à opérer des versements complémentaires.

ARTICLE 18 - AFFECTATION DES RESULTATS

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende. Les associés peuvent également décider la création de tous postes de réserves, dont ils déterminent l'emploi.

La part de chaque associé dans les bénéfices est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

En cas de démembrement de parts sociales, les droits sur les dividendes distribués sont répartis comme suit, entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :
- Lorsqu'il s'agit d'une distribution du bénéfice social ou report à nouveau, les dividendes reviennent exclusivement à l'usufruitier ;
- Lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, ou tout autre poste de capitaux propres distribuable, les dividendes reviennent exclusivement au nu-propriétaire.

ARTICLE 19 - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

[redacted]

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

ARTICLE 20 - LIQUIDATION

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs, nommé(s) et révoqué(s) à l'unanimité des droits de vote ou, à défaut, par décision de justice. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes conditions et proportions que leur participation aux bénéfices.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent.

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'exerçant avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les pertes, s'il y a lieu, sont réparties entre les associés dans les mêmes proportions que le boni.

Si toutes les parts sont réunies en une seule main, l'expiration de la Société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil. Ces dispositions ne sont pas applicables à l'associé unique personne physique.

ARTICLE 21 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la Société, sont soumises au Tribunal de grande instance compétent.

ARTICLE 22 – NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les premiers Gérants de la Société, nommés sans limitation de durée, sont :

- Monsieur Henry-Bernard Georges PETTENATI sus-nommé, domicilié à CHATELAILLON-PLAGE (17340) 49 boulevard de la République, qui déclare accepter d'assumer les fonctions de gérance qui lui sont confiées.

- Madame Hélène Sophie PETTENATI-SCOYEZ sus-nommée, domiciliée à [redacted] République, qui déclare accepter d'assumer les fonctions de gérance qui lui sont confiées.

ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la Société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 24 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la Société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés.

[redacted]

Docusign Envelope ID: BAAA68DB-6329-4C39-A0E7-BA7A432AA74D

ARTICLE 25 - POUVOIRS POUR ENGAGER LA SOCIETE

Les associés confèrent au Gérant le mandat de prendre tous les engagements nécessaires pour le compte de la Société, avant son immatriculation au registre du commerce et des Sociétés et notamment :
- faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités ;
- faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la Société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire ;
- conclure avec toutes personnes des contrats entrant dans l'objet social.

L'immatriculation de la Société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci, conformément à l'article 6 du décret numéro 78-704 du 03 juillet 1978, pour les actes accomplis avant la signature des statuts.

Pour les actes qui seront accomplis à compter de la signature des statuts, les associés peuvent donner mandat dans les statuts ou par acte séparé à l'un ou plusieurs d'entre eux ou aux gérants de prendre des engagements déterminés au nom de la Société.

Etant précisé que pour le cas où la Société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

Les engagements souscrits par les associés postérieurement à l'immatriculation et en dehors des procédures sus-relatées, engageront personnellement ceux-ci, à défaut de décision de reprise unanime des engagements par les associés.

ARTICLE 26 - FORMALITES - FISCALITE - CLOTURE

Régime d'imposition - Les associés déclarent opter pour l'impôt sur le revenu.

Information sur l'IFI – Les associés sont informés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).
Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.
Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

Registre des bénéficiaires effectifs - Conformément aux dispositions de l'article L. 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n° 2017-1094 du 12 juin 2017, la Société déposera en annexe du registre du commerce et des Société le document relatif au bénéficiaire effectif et aux modalités de contrôle qu'il exerce sur les organes de direction et de gestion de la Société.

Fait en trois originaux,
A [redacted]
Le 03 octobre 2020.

M. Henry-Bernard PETTENATI

Mme Hélène PETTENATI-SCOYEZ

[redacted]

[redacted]