



## TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION

### **Article 1 – Forme**

Il est formé entre les soussignés une société civile immobilière à capital variable, régie par les articles 1832 et suivant du code civil, ainsi que par tout texte qui viendrait à les modifier et les compléter et, enfin, par les présents statuts.

### **Article 2 – Objet**

La société a pour but la propriété, la gestion, l'administration et plus généralement, l'exploitation par bail, location ou autrement du foncier et biens immobiliers sis aux lieux dits «Valle Piola» et «Casa Menghini», Valle Piola, commune de Torricella Sicura 64010 (TE) Italie.

Toutes acquisitions ou ventes de biens immobiliers ou fonciers pouvant intervenir dans le futur seront décidées en assemblée générale ordinaires.

### **Article 3 – Dénomination sociale**

La dénomination sociale de la société est : Valle Piola – **SCI à capital variable**

### **Article 4 – Siège social**

Le siège social de la société est fixé au lieu dit Prétual, 35580 ST SENOUX

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département sur simple décision de la gérance, qui devra modifier les statuts en conséquence, et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés.

### **Article 5 – Durée**

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au registre du commerce, sauf dissolution anticipée ou prorogation.



## **7 – Variabilité du capital social**

En référence à l'article 1845-1 du code civil, les dispositions premières du titre III du code du commerce relatives au capital variable des sociétés sont applicables aux sociétés civiles. Le capital social est augmenté par des versements faits par les associés ou l'admission de nouveaux associés ou diminué par la reprise des apports dans la limite du capital autorisé :

- 80000 (quatre-vingts mille) euros pour le capital minimum (valeur initiale de l'acquisition de Valle Piola et de son domaine de 6 ha)
- 800000 (huit cents mille) euros pour le capital maximum.

### **Article 8 – Augmentation du capital social**

Le capital social pourra être augmenté par création de parts nouvelles représentant des apports en nature ou en numéraire, ou par augmentation de la valeur nominale de chaque part, sur décision prise en assemblée générale ordinaire.

### **Article 9 – Diminution du capital sociales**

Le capital social pourra être diminué par retrait de parts sociales ou par diminution de la valeur nominale de chaque part sur décision prise en assemblée générale ordinaire.

### **Article 10 – Représentation des parts sociales**

En représentation de ses parts chaque associé recevra un certificat nominatif détaché d'un registre à souche tenu au siège de la société. Il sera revêtu de la signature du gérant et établi conformément aux prescriptions légales. En cas de transmission des parts, le certificat nominatif sera adressé à la gérance qui opérera le transfert sur son registre et délivrera un ou plusieurs nouveaux certificats.

## TITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

### **Article 11 – Droits attachés aux parts**

Chaque part social donne droit à la propriété de l'actif social, à la répartition des bénéfices et celle de boni de liquidation éventuelle, ainsi qu'au vote proportionnellement au nombre de parts totales du capital social.

### **Article 12 – Responsabilités des associés**

Chaque associé n'est responsable des dettes sociales que proportionnellement au nombre de parts qu'il possède à la date d'exigibilité, ou au jour de la cessation de paiement conformément à l'article 1851 du Code Civil.

L'associé qui cesse de faire partie de la société, soit par l'effet de sa volonté, soit par suite d'une décision de l'assemblée générale, reste tenu pendant cinq ans envers la société de toutes dettes ou obligations existantes au moment de son retrait.

### **Article 13 – Cession de parts**

#### Agrément

Les parts sociales ne peuvent être cédées à titre onéreux ou à titre gratuit, qu'avec l'agrément des associés, donné dans les conditions ci-après, et cela même si les dites cessions sont consenties à des ascendants, descendants, ou, au conjoint du cédant.

L'agrément sera obtenu par décision des associés réunis en assemblée générale ordinaire, et après adhésion sans réserves aux présents statuts.

En cas de refus d'agrément, la société doit faire une offre d'achat au cédant. Les parts ainsi acquises seront réputés acquises par l'ensemble des associés non cédants et réparties entre eux proportionnellement au nombre de parts détenues antérieurement, sauf convention contraire.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans **un délai de six mois**, l'agrément de la cession est réputé acquis. Constatation de la cession. La cession doit être constatée par la gérance et inscrite dans le registre à souche conformément aux prescriptions de l'article 10 ci-dessus indiqué.

Opposabilité à la société. Pour être opposable à la société la cession doit être enregistrée sur le registre des transfères détenu par la gérance comme décrit à l'article 10 des présents statuts.

#### Opposabilité aux tiers

La cession de parts n'est opposable aux tiers qu'après la publication de la cession par dépôt en annexe du registre de commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession ou de deux originaux s'il est sous seing privée.

#### **Article 14 – Décès d'un associé**

En cas de décès d'un associé, le ou les associés survivants deviennent automatiquement les détenteurs des droits sociaux dans la proportion de la répartition antérieure du capital social, sauf convention contraire.

#### **Article 15 – Dissolution d'une personne morale associée**

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, lui fait perdre sa qualité d'associé et entraîne son retrait d'office.

#### **Article 16 – Retrait d'un associé**

##### Retrait volontaire

Sans préjudice aux droits des tiers, tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation de l'assemblée générale ordinaire ou par décision du président du tribunal de grande instance du lieu du siège, statuant en référé et autorisant le retrait pour justes motifs. Les modifications de la répartition du capital ou des associés porteurs de parts ne nécessiteront pas d'assemblées générales extraordinaires.

##### Retrait par exclusion

L'assemblée générale extraordinaire a le droit de décider que l'un ou plusieurs des associés cessent de faire partie de la société.

#### **Article 17 – Propriété des parts et adhésion aux statuts**

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

### TITRE IV : GERANCE

#### **Article 18 – Nomination et durée**

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non, nommés par décision collective des associés prise lors d'assemblées générales ordinaires

La durée du mandat est d'**une année tacitement renouvelable**.

Le gérant qui ne souhaite pas renouveler son mandat notifiera sa décision trois mois avant la suivante assemblée générale. Les fonctions de gérance cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission. Le ou les gérants peuvent démissionner à tout moment en cas de force majeure.

#### **Article 19 – Pouvoir des gérants**

Le gérant peut faire tous les actes de gestion dans l'intérêt de la société. En cas de pluralité de gérants, ces pouvoirs seront exercés collégalement.

Ils peuvent en particulier, sous leur responsabilité personnelle faire appel à toutes personnes physique ou morale compétentes telles que avocats, avoués, notaires, experts comptable, conseils... afin d'accomplir une ou plusieurs missions déterminées. En cas d'indisponibilité, ils peuvent constituer tout mandataire pour un ou plusieurs actes déterminés.

#### **Article 20 – Responsabilité des gérants**

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit des fautes commises dans la gestion, soit de la violation des statuts. La gérance ne peut être tenue pour responsable des faits patents imputables aux tiers associés qui auraient outrepassés les mises en gardes dont ils auraient fait l'objet, ou qui auraient été commis à son insu.

#### **Article 21 – Révocation des gérants**

Les gérants sont révocables par décision collective lors d'assemblées générales ordinaires. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. En outre, les gérants sont révocables par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

La cessation des fonctions d'un gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni la dissolution de société ni l'ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant.

## **Article 22 – Obligation des gérants**

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de déposer par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

## TITRE V : DECISIONS COLLECTIVES

La volonté des associés s'exprime par décision collective qui s'impose à tous, y compris aux absents, dissidents, ou empêchés n'ayant pas fait valoir leur procuration. Les décisions collectives, provoquées à l'initiative de la gérance, sont prises soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés.

## **Article 23 – Les assemblées**

### Convocation et réunions

Les assemblées sont convoquées à l'initiative de la gérance, au siège social ou en tout autre lieu. Toutefois, tout associé peut demander à la gérance, par écrit, de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. La demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte par écrit que la dite question figure à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. S'il s'y oppose ou garde le silence, l'associé demandeur, à l'expiration du délai de un mois à compter de la date de la demande, informer les autres associés de sa teneur et solliciter leur avis afin de désigner éventuellement un conciliateur, mandataire, ou expert judiciaire chargé d'organiser la délibération des associés dans le respect des présents statuts. En cas d'insuccès le demandeur peut saisir le tribunal de grande instance compétent pour statuer. Les associés sont convoqués trente jours francs au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée ou courrier simple indiquant les questions inscrites à l'ordre de jour, formulées de telle sorte que leur objet apparaisse clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

### Vote et représentation

Chaque associé a droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Tout associé peut se faire représenter par un associé de son choix.

### Tenue des assemblées

La présidence de l'assemblée est assurée par l'un des gérants ou, en cas d'empêchement, par un associé de leur choix. Son rôle est de veiller à la bonne tenue de l'assemblée. Il en rappellera l'ordre du jour, une fois l'annonce du quorum faite. Au cours de la réunion, il mettra toutes les questions inscrites en discussion, en s'assurant de l'avis de chaque associé.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies, à la demande du président, par deux membres de l'assemblée présents et consentants. Leur rôle est de noter l'identité des présents et le nombre de parts sociales qu'ils représentent, de recueillir les pouvoirs, d'en vérifier la validité, et de les attribuer aux associés concernés. Les fiches fournies par la gérance aux scrutateurs pour accomplir leur travail seront annexées au procès verbal de l'assemblée. Ces fiches seront signées pour acceptation par chaque membre présent. Ils devront, lors des délibérations, comptabiliser le cas échéant, les votes exprimés nominalement et en parts sociales correspondantes.

Le secrétaire, désigné à la demande du président, peut être associé ou non. Son rôle est de prendre en notes les délibérations, les votes exprimés et d'en rappeler le contenu pour accord, au fur et à mesure des points de l'ordre du jour, permettant ainsi la rédaction immédiate du procès verbal. Il notera également tout incident survenu pendant la durée de l'assemblée, à même de modifier sa validité. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

## **Article 24 – Procès-verbaux**

Le procès verbal de délibération de l'assemblée générale indique la date et le lieu de réunion, les noms, prénoms et qualités du président, des scrutateurs et du secrétaire, le mode de convocation, l'ordre du jour, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. En annexe, seront fournis les documents et rapports soumis à l'assemblée, notamment le tableau de répartition du capital signé par les associés présents, ainsi que les fiches remplies par les scrutateurs, tel que précisé à l'article précédent. Le procès verbal est, dans la mesure du possible, signé par l'ensemble des associés présents au terme de l'assemblée.

### **Article 25 – Décisions prises par consultation écrite**

En cas de consultation écrite, la gérance envoie à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée ou par courrier simple, le texte des résolutions proposées, accompagné du rapport de la gérance et des documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de trente jours francs à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots « oui » ou « non ».

La réponse est adressée par lettre recommandée ou par courrier simple. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus indiqué est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès verbal est rédigé en conséquence, en y adjoignant les réponses des associés.

### **Article 26 – Décisions de l'assemblée générale ordinaire**

Toutes les décisions autres que celles concernant la modification des statuts et l'exclusion d'associé sont dites ordinaires. Elles sont valablement à la majorité représentant plus de la moitié du capital social. Si le quorum n'est pas atteint à la première convocation, les décisions sont prises sur deuxième convocation à la majorité représentant plus de la moitié des parts sociales représentées.

### **Article 27 – Décisions de l'assemblée générale extraordinaire**

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés modifiant les statuts ou concernant l'exclusion d'associés. Lors d'assemblées générales extraordinaires, réunies sur première convocation, les décisions sont prises à la majorité représentant au moins les deux tiers du capital social.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Les décisions sont alors prises à la majorité représentant au moins les deux tiers des parts sociales représentés.

### **Article 28 – Décisions collectives unanimes**

Les associés peuvent toujours d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives par acte notarié ou sous seing privé sans être tenus d'observer les règles prévues pour les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises seront mentionnées sur un procès-verbal dans les conditions énoncés à l'article 24.

## TITRE VI : EXERCICE SOCIAL – RESULTATS

### **Article 29 – Exercice sociales**

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

### **Article 30 – Documents comptables**

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment mise à jour des recettes et dépenses intéressant la société. A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation général, le compte de résultat ainsi que le bilan de la société.

### **Article 31 – Approbation des comptes**

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, afin de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

### **Article 32 – Définition du bénéfice distribuable**

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions.

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

### **Article 33 – Répartition du bénéfice distribuable**

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre associés, proportionnellement à leurs droits respectifs dans le capital social.

### **Article 34 – Répartition des pertes**

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

### **Article 35 – Avances en compte courant**

Chaque associés pourra, avec le consentement de ses cos-associés, donné lors d'une assemblée générale ordinaire, faire des avances en compte courant. Les conditions de fonctionnement de ces comptes, la fixation des intérêts, des délais de préavis, pour retrait des sommes, etc, sont arrêtés, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

## **TITRE VII : DISSOLUTION – LIQUIDATION**

### **Article 36 – Dissolution**

La société prends fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constitué.

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

### **Article 37 – Effets de la dissolution**

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

### **Article 38 – Liquidation**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participations au capital social.

### **Article 39 – Clôture**

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

## **TITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 40 – Contestations**

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés et gérants, soit entre les associés eux mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises aux tribunaux compétents après tentative de conciliation.

### **Article 41 – Jouissance de la personne morale**

La société dispose de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La société à une personnalité distincte de celle des associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

### **Article 42 – Engagement**

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application de l'article 990-3 du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur se demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- La situation et la consistance des immeubles, au 1<sup>er</sup> janvier, situés en France et possédés directement ou par personnes interposées par la société.
- L'identité et l'adresse des associés à la même date
- Le nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Dont acte sur 8 pages  
Suivent les signatures précédées de la mention « lu et approuvé ».