

# **SCI 2CMF**

**Société Civile Immobilière**

**Au capital de 1000 euros**

**Siège social : 184, Avenue de la Boétie**

**33320 LE TAILLAN MEDOC**

## **STATUTS**

Les soussignés :

Madame Fanny COTTENCEAU demeurant 184, Avenue de la Boétie -33320 LE TAILLAN MEDOC, née le 21 mars 1991 à L'Aigle (61), de nationalité française, célibataire,

Monsieur Maxime CHABOT demeurant 184, Avenue de la Boétie -33320 LE TAILLAN MEDOC, né le 19 septembre 1996 à L'Isle d'Espagnac (16), de nationalité française, célibataire,

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils ont convenu de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

## **TITRE PREMIER : FORME, OBJET, DENOMINATION, DUREE, SIEGE**

### **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

### **ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet :

- l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles ou biens immobiliers et la vente de tous immeubles ou biens immobiliers,
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE**

La Société prend la dénomination de « 2CMF ».

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé 184, Avenue de la Boétie -33320 LE TAILLAN MEDOC.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

## **ARTICLE 5 - DUREE**

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

## **TITRE II : APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL**

### **ARTICLE 6 - APPORTS**

Le capital social est constitué par les apports suivants :

- apports en numéraires.

Madame Fanny COTTENCEAU apporte à la Société la somme de cinq cents euros, ci 500 euros.

Monsieur Maxime CHABOT apporte à la Société la somme de cinq cents euros, ci 500 euros.

Cette somme a été intégralement versée à un compte ouvert au nom de la Société en formation, à l'agence bancaire de la Caisse CREDIT MUTUEL DU SUD. OUEST située 18, Place Gambetta -3340 LESPARRÉ MEDOC, ainsi que l'atteste un certificat de ladite banque.

### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1 000 euros).

Il est divisé en 100 parts de 10 euros chacune, numérotée de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports :

- Madame Fanny COTTENCEAU, à concurrence de 50 parts numérotées de 1 à 50,
- Monsieur Maxime CHABOT, à concurrence de 50 parts numérotées de 51 à 100.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales.

### **ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts 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 la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article dix des présents statuts.

Le capital peut être réduit sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange

contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

### **TITRE III : PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

#### **ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES**

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

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

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote est exercé pour toutes les décisions collectives extraordinaires par le nu-proprétaire, et pour toutes les décisions collectives ordinaires par l'usufruitier. Le droit de vote est toujours exercé par l'usufruitier pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

#### **ARTICLE 10 – CESSION DE PARTS SOCIALES**

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

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

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

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

FC  
MC

Dans les quinze jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article « Assemblée générale extraordinaire » ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreur desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun acquéreur ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant être également prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit de contestation du cédant de conserver ses parts.

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

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

Tout projet de nantissement des parts sociales est soumis à un agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES**

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

## **ARTICLE 12 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

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

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

## **ARTICLE 13 – DECES – INCAPACITE-RETRAIT D'UN ASSOCIE**

La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérant ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés. De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs des associés ne met pas fin à la société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent le montant de ses parts d'après leur valeur déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

## **ARTICLE 14 – REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN**

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

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

## **TITRE IV : GERANCE-DECISIONS COLLECTIVES-COMPTES SOCIAUX**

### **ARTICLE 15 – GERANCE**

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée générale ordinaire ».

Le premier gérant est nommé par décision des associés aussitôt après la signature des statuts.

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés représentant plus de trois-quarts des parts sociales.

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes et opérations relatives à son objet.

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

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

- acheter, échanger ou apporter tous immeubles,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

La durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le Gérant est révocable par décision unanime des associés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

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

Le Gérant peut recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout Gérant a par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

## **ARTICLE 16 – DECISIONS COLLECTIVES**

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

## **ARTICLE 17 – DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES**

Les associés ont 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.

## **ARTICLE 18 – ASSEMBLEES GENERALES**

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

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

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

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

L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

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

## **ARTICLE 19 – ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES**

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

Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats. Elle délibère sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

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

## **ARTICLE 20 – ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES**

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

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

#### **ARTICLE 21 – CONVENTIONS REGLEMENTEES**

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

La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

#### **ARTICLE 22 – EXERCICE SOCIAL**

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

Le premier exercice social commencera le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et sera clos le 31 décembre 2024.

#### **ARTICLE 23 – COMPTES SOCIAUX**

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

## **ARTICLE 24 – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Les bénéfices sont constitués par les produits de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges, ainsi que de tous les amortissements et provisions qui ont été constatés par la gérance.

Le bénéfice distribuable est constitué, selon la décision souveraine des associés, par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires et éventuellement par des réserves.

Les associés peuvent, sur proposition de la gérance, décider de reporter à nouveau tout ou partie de leur part dans le bénéfice ou d'affecter celle-ci à une réserve dont ils déterminent la nature et la destination. Ils peuvent aussi décider, chacun en ce qui le concerne, de reporter le montant de leur quote-part de bénéfices dans un compte courant ouvert dans les livres de la société à leur nom.

Les pertes de l'exercice sont imputées sur les reports de bénéfices ou sur les réserves.

Les décisions prises par décision collective concernant l'affectation du résultat d'un exercice ne lient pas les associés pour les décisions à prendre pour les exercices suivants.

## **TITRE V : DISSOLUTION –LIQUIDATION**

### **ARTICLE 25 – DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour tout autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

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

#### **ARTICLE 26 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

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

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

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

### **TITRE VI : DIVERS**

#### **ARTICLE 27 – CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

#### **ARTICLE 28 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE**

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

#### **ARTICLE 29 – PUBLICITE-POUVOIRS**

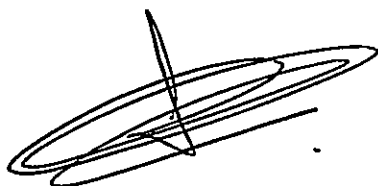
Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait au Taillan Médoc

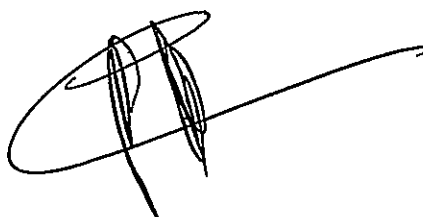
Le 20 novembre 2023

En 5 exemplaires originaux

Madame Fanny COTTENCEAU

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned below the name.

Monsieur Maxime CHABOT

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop on the left and a long horizontal stroke extending to the right, positioned below the name.