

**Statuts constitutifs**  
**Société civile immobilière**  
**2MAIN**

Société civile au capital de 500 €

**Siège social** : 89 Impasse Fuméou

3 lot. les hauts du Fuméou - 83160 LA VALETTE DU VAR

**Les soussignés :**

- ❖ **La société CLAPSON DEVELOPPEMENT**, SAS à associé unique au capital de 931 500 € ayant son siège social à LA VALETTE DU VAR (83160), 3 impasse du Fuméou, Lotissement les hauts du Fuméou, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulon en date du 21 juillet 2023, sous les références Siren numéro 977 819 002, représentée par son président et associé unique, Monsieur **Philippe CLAPSON**, né le 9 juin 1971 à TOULON (VAR), domicilié à LA VALETTE DU VAR (83160), 89 impasse du Fuméou, 3 Lotissement les hauts du Fuméou ;
  
- ❖ **La société FIDUCIAIRE VAUBAN**, SAS à associé unique au capital de 950 €, sise 17 avenue Vauban (83000) TOULON, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulon en date du 30 mars 2016, sous les références Siren numéro 819 355 348, représentée par son président et associé unique, **Charles NICOLAS**, né le 9 mai 1966 à TOULON (F-VAR), domicilié à Carqueiranne (F-83320), 35 Avenue du coteau fleuri ;

Lesquels ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile devant exister entre eux :

**Article premier – 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 dispositions du titre IX du livre III du Code civil, les textes pris pour son application, et par les présents statuts.

**Article 2 – Objet social.**

La société a pour objet : l'acquisition, la mise en location ou mise à disposition de tous immeubles, biens ou droits immobiliers acquis en pleine propriété, en nue-propiété, en viager libre ou occupé, ainsi que leur entretien, leur rénovation et leur mise en valeur dans le cadre d'une gestion civile locative immobilière ainsi que la revente des immeubles précédemment acquis,

Et, plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société.

**Article 3 – Dénomination sociale.**

La dénomination sociale est : 2MAIN.

**Article 4 – Siège social.**

Le siège social est fixé à : LA VALETTE DU VAR (83160), 89, impasse du Fuméou, 3 Lot. les hauts du Fuméou

Il peut être transféré partout ailleurs, par décision collective extraordinaire des associés.

**Article 5 – Durée.**

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

**Article 6 – Apports.**

Les soussignés font apport à la société, savoir :

- La société SAS à associé unique CLAPSON DEVELOPPEMENT, soussignée, apporte une somme en numéraire de deux cent cinquante euros, ci.....250 euros ;
- La société SAS à associé unique FIDUCIAIRE VAUBAN, soussignée, apporte une somme en numéraire de deux cent cinquante euros, ci.....250 euros.

Soit au total, la somme de cinq cents euros, ci.....500 euros.

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport, dans les quatre vingt dix jours de la demande qui leur en sera faite par la gérance. À défaut de versement dans ce délai, les sommes appelées seront, de plein droit, productives d'intérêt au taux de 2 % l'an.

**Article 7 – Capital social.**

Le capital social est fixé à la somme de cinq cents (500) euros.

Il est divisé en cinq cents (500) parts de un (1) euro, attribuées, savoir :

- à La société SAS à associé unique CLAPSON DEVELOPPEMENT, à concurrence de deux cent cinquante parts, numérotées de 1 à 250, en représentation de son apport en numéraire, ci.....250 parts ,
- à La société SAS à associé unique FIDUCIAIRE VAUBAN, à concurrence de deux cent cinquante parts, numérotées de 251 à 500, en représentation de son apport en numéraire, ci.....250 parts.

Égal au nombre de parts composant le capital : Cinq cents (500) parts.

## **Article 8 – Augmentation. Réduction du capital.**

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

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées à l'article « Cession de parts entre vifs » ci-après.

## **Article 9 – Représentation des parts.**

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions régulièrement intervenues.

## **Article 10 – Droits attachés aux parts.**

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier et non au nu-propiétaire. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire a le droit de participer aux décisions collectives sans pouvoir prendre part aux votes.

## **Article 11 – Cession de parts entre vifs.**

**1 - Forme.** La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

**2 - Agrément.** Les parts sociales ne peuvent être cédées ou transmises à tous tiers non associés par voie de cession, donation, succession, fusion, scission qu'avec l'agrément à l'unanimité de tous les associés vivants à la date de l'assemblée générale statuant sur le dit agrément.

Toutefois, les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

**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 et à chacun des coassociés par lettre recommandée AR ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les nom, prénom et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder et le prix de cession qui sera fixé.

Dans les 30 jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément. La décision des associés est notifiée par la gérance au cédant, dans les 30 jours par lettre recommandée AR.

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

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et les articles mis à jour s'appliquent.



4 - **Nantissement.** Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à condition que cette réalisation soit notifiée un mois au moins avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

#### **Article 12 – Agrément 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.

La décision des associés est notifiée au conjoint par lettre recommandée AR. 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 12 – Décès d'un associé.**

Continuation avec les héritiers, ayants droit et conjoint avec agrément :

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais se poursuit entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et, éventuellement, son conjoint survivant, dûment agréés par les associés survivants aux conditions ci-après. Les héritiers, ayants droit ou conjoint, non agréés, n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Les héritiers, ayants droit ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les cents jours du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. Dans les trente jours de la production de ces pièces, la gérance doit provoquer la décision des associés survivants sur la demande de l'agrément. La décision est prise à l'unanimité des associés survivants ; elle est notifiée par la gérance aux intéressés dans un délai de trente jours à compter de la prise de décision.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent. Le prix de rachat des parts est payé dans les six mois de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital ; lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix.

### **Article 13 – Retrait.**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant à l'unanimité des autres associés.

La décision collective devra être prise dans le délai de trois mois, à compter de la demande de retrait, notifiée par lettre recommandée AR. À moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

### **Article 14 – Exclusion.**

Tout associé peut être exclu de la société par une décision motivée des associés, à la majorité fixée pour la modification des statuts, pour motifs graves tels que l'inexécution de l'obligation d'apport, l'empêchement d'activité d'une durée supérieure à vingt quatre mois, ou tous comportements préjudiciables à la société.

L'associé menacé d'exclusion est avisé au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée AR, des griefs retenus contre lui et invité à présenter sa défense devant l'assemblée générale, en personne ou par mandataire. L'assemblée peut procéder à son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

La décision d'exclusion sera prise en assemblée à bulletin secret ; elle sera notifiée à l'intéressé, par lettre recommandée AR, dans un délai maximum de trente jours.

L'exclusion prend effet à la date de l'assemblée générale qui la prononce. L'associé exclu a droit au remboursement de la valeur de ses parts, déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

### **Article 15 – Déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires.**

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant l'un des associés, et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

### **Article 16 – Responsabilité des associés.**

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

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

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

Dans tous les actes contenant des engagements au nom de la société, la gérance devra, sous sa responsabilité, obtenir des créanciers la renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent intenter d'actions et de poursuites que contre la société.

Les actions contre les associés non liquidateurs ou leurs héritiers et ayants cause se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la société.

#### **Article 17 – Gérance.**

1 - La société est gérée par une ou plusieurs personnes choisies parmi ou hors les associés, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

La révocation du gérant, pour quelque motif que ce soit, ne donnera lieu à aucune indemnité.

2 - Les fonctions de gérant ont une durée illimitée.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, son redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société.

#### **Article 18 – Pouvoirs de la gérance.**

1 - Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

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.

Il ne peut, toutefois, sans y être autorisé par une décision des associés, prise à la majorité, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, contracter des emprunts, constituer hypothèque sur les immeubles sociaux, faire apport de tout ou partie des biens sociaux à une société.

#### **Article 19 – Décisions collectives.**

1 - Sauf l'exclusion d'un associé, qui est décidée en assemblée, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

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

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut procéder à la convocation ou la consultation, sans que les autres puissent s'y opposer.

En outre, tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance 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, procéder lui-même à la convocation ou à la consultation.

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

La convocation est faite quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée ou par lettre remise en mains propres contre décharge; elle indique clairement l'ordre du jour.

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 d'eux, par lettre recommandée AR. Chaque associé dispose d'un délai de 15 jours à compter de la 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 ou le gérant le plus âgé ou par l'auteur de la convocation. Les fonctions de scrutateurs 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. Il est établie une feuille de présence mentionnant les nom, prénom 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, y compris le titulaire de parts d'industrie, a le droit de participer aux assemblées.

Le droit de vote par correspondance doit être exercé personnellement ; le droit de vote en assemblée ou exprimé dans un acte ne peut être exercé par un mandataire, que si ce mandataire est lui-même associé. A l'exception, les représentants légaux d'associés incapables participent au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

**7** - Lorsqu'elles ne résultent pas d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, les décisions collectives sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.



#### **Article 20 – Décisions collectives ordinaires.**

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions autres que celles concernant le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément de nouveaux associés, ou la modification des statuts.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas atteinte, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

#### **Article 21 – Décisions collectives extraordinaires.**

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts.

Ces décisions ne peuvent être adoptées qu'à l'unanimité de tous les associés.

Le changement de nationalité, l'augmentation de l'engagement des associés, l'agrément de nouveaux associés, le retrait ou l'exclusion d'un associé ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les associés.

#### **Article 22 – Exercice social.**

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

Le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis la date de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2014 inclus.

#### **Article 23 – Comptes. Droit de communication des associés.**

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 informations 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 comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

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, ou joints à la lettre de consultation.

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 ou par consultation écrite, dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

#### **Article 24 – Affectation des résultats.**

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient, et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Les associés peuvent décider la création de tous postes de réserves, dont ils déterminent l'emploi.

#### **Article 25 – 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.

#### **Article 26 – Liquidation.**

La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs, nommé(s) et révoqué(s) par décision collective des associés représentant l'unanimité des associés ou, à défaut, par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

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

Si toutes les parts sociales 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 27 – Contestations.**

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux de grande instance compétents.

#### **Article 28– Actes accomplis pour le compte de la société.**

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts. Ledit état est ci-après annexé.

**Article 29 – Nomination de la gérance.**

Monsieur **Philippe CLAPSON** né le 9 juin 1971 à TOULON (VAR), de nationalité française, demeurant et domicilié à LA VALETTE DU VAR (83160) 89, impasse du Fuméou, 3 Lot. les hauts du Fuméou,

et

Monsieur **Charles NICOLAS**, né le 9 mai 1966 à TOULON (F-VAR), né le 9 mai 1966 à TOULON (F-VAR), domicilié à Carqueiranne (F-83320), 35 Avenue du coteau fleuri

sont nommés statutairement gérants pour une durée illimitée.

Les dits intéressés déclarent être en capacité et acceptent leurs fonctions.

**Article 30 – Frais.**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts seront à la charge de la société.

Fait à LA VALETTE DU VAR, le 15 janvier 2024, en 3 originaux

signatures des associés :

SAS à associé unique **CLAPSON DEVELOPPEMENT**  
Représentée par son président Philippe CLAPSON :

SAS à associé unique **FIDUCIAIRE VAUBAN**  
Représentée par son président Charles NICOLAS :

signatures des gérants :

Philippe CLAPSON  
"bon pour acceptation des fonctions de co gérant"

*Bon pour acceptation des fonctions de co gérant*

Charles NICOLAS  
"bon pour acceptation des fonctions de co gérant"

*Bon pour acceptation des fonctions de co gérant*