

RCS : MARSEILLE

Code greffe : 1303

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de MARSEILLE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 D 01122

Numéro SIREN : 888 171 949

Nom ou dénomination : 2P INVEST

Ce dépôt a été enregistré le 13/12/2023 sous le numéro de dépôt 28079

2P INVEST

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 1 Avenue du Prado – 13006 MARSEILLE
RCS MARSEILLE 888 171 949

PROCES-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 22 DECEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux,
Le vingt-deux décembre,
A 16 heures,

Les associés de la Société 2P INVEST, société civile immobilière limitée au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, se sont réunis en Assemblée Extraordinaire, au siège social.

Sont présents :

- Monsieur Romain FROBERT, titulaire de 500 parts sociales en pleine propriété,
- Monsieur Gerald BEYRAND, titulaire de 500 parts sociales en pleine propriété,

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Romain FROBERT co-gérant.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- autorisation d'une cession de parts à un tiers et agrément,
- constat de réalisation de la cession et d'opposabilité à la Société,
- modification statutaire corrélative,
- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

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

- le rapport établi par la gérance,
- le texte de la résolution proposée à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Un débat s'instaure entre les associés.

DS
GB

DS
RF

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution suivante :

PREMIERE RESOLUTION

(autorisation d'une cession de parts à un tiers, agrément & modification statutaire)

L'assemblée générale, connaissance prise d'un projet de cession de 1 000 parts sociales au profit de la société PHENOMEN (RCS PARIS 833 740 699), tiers non encore associé :

- autorise ladite cession conformément aux dispositions statutaires,
- agréé la société PHENOMEN en qualité de nouvel associé,
- constate que ladite cession lui a été rendue opposable en séance conformément aux dispositions statutaires et modifie les dispositions de l'article 7 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

*Le capital social est fixé à **mille euros (1 000 euros)**.*

Il est divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- | | |
|---|-------|
| - A Monsieur Romain FROBERT, cinq cents parts sociales en nue-propriété, ci | 500 |
| <i>numérotées de 1 à 500</i> | |
| - A Monsieur Gérald BEYRAND, cinq cents parts sociales en nue-propriété, ci | 500 |
| <i>numérotées de 501 à 1 000</i> | |
| - A la société PHENOMEN, mille parts sociales en usufruit, ci | 1 000 |
| <i>numérotées de 1 à 1 000</i> | |

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et qu'elles sont toutes souscrites et libérées comme indiqué ci-dessus. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

(pouvoir – formalités)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

De tout ce que dessus, le Président a dressé et signé le présent procès-verbal signé par chacun des associés.

M. Gerald BEYRAND

DocuSigned by:

CD225FF797FE422...

M. Romain FROBERT

DocuSigned by:

92B94521FCB5464...

**ACTE DE CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE
DES PARTS SOCIALES DE LA SCI 2P INVEST**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Romain FROBERT

Né le 06 août 1978 à PARIS (75)

De nationalité française

Demeurant 8 avenue Bugeaud à PARIS (75016)

Marié sous le régime de la séparation de biens

Monsieur Gérald BEYRAND

Né le 8 septembre 1973 à CONFOLENS (16)

De nationalité française

Demeurant 366 rue Pythéas – Villa 1 –BOUC BEL AIR (13320)

Marié sous le régime de la séparation de biens

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
MARSEILLE

Le 17/11/2023 Dossier 2023 00029796, référence: 1314P61 2023 A 10508

Enregistrement : 125 € Penalties : 0 €

Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros

Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

*Ci-après dénommés collectivement « le Cédant »,
D'une part,*

ET :

La société PHENOMEN

Société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros

Siège social : 141 avenue de Wagram 75017 PARIS

RCS PARIS 833 740 699

Représentée par son Président Monsieur Gérald BEYRAND, président

*Ci-après dénommée "le Cessionnaire" ou « PHENOMEN »,
D'autre part,*

Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après dénommés les « Parties » et, individuellement, une « Partie », lesquels confirment l'exactitude des mentions les concernant telles qu'elles figurent en tête des présentes.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT :

CONTEXTE DE L'OPERATION

Les Cédants ont réalisé au cours de l'année 2020 une acquisition immobilière via la SCI 2P INVEST à vocation professionnelle et patrimoniale, dans le cadre d'une VEFA dont la livraison définitive est intervenue en 2022.

Le bien acquis est destiné à ce jour à l'usage de bureau dans le cadre du développement des activités du Cessionnaire, la société PHENOMEN, notamment en vue de sécuriser son outil foncier et de renforcer son implantation Marseillaise.

DS
GB

DS
RF

Dans la perspective de l'évolution éventuelle de l'occupation des locaux et en vue de scinder pouvoir de décision et propriété à terme de la société 2P INVEST, les Parties se sont rapprochées aux fins d'organiser leur relation dans le cadre d'un démembrement temporaire préservant notamment les intérêts de la société PHENOMEN en qualité de principal utilisateur du local appartenant à la SCI 2P INVEST.

DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Le Cédant déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la SCI 2P INVEST n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

EXPOSE CONCERNANT LA SOCIETE

Suivant acte sous seing privé en date à LYON du 10 juillet 2020, il existe une société civile immobilière dénommée 2P INVEST, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est situé 1 Avenue du Prado – 13006 MARSEILLE, immatriculée au RCS MARSEILLE sous le n° 888 171 949 pour une durée de 99 ans.

Précision faite qu'à ce jour, ladite société a le caractère de société à prépondérance immobilière et qu'elle est fiscalement translucide (non soumise à l'impôt sur les sociétés).

La SCI 2P INVEST a pour objet principal :

- l'acquisition, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, bâtiments et immeubles généralement quelconque ainsi que leur revente éventuelle ;
- l'édification de toutes constructions et l'exécution de tous travaux et installations sur les terrains ou dans les immeubles dont elle aura la propriété ou la jouissance ;
- la mise en valeur et la location des bâtiments, terrains et immeubles nus ainsi acquis ou édifiés, dont elle aura la propriété ou la jouissance ;

Les cogérants de la Société sont Gérald BEYRAND et Romain FROBERT, ci-avant plus amplement désignés.

DS
GB

DS
RF

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit :

- Romain FROBERT, propriétaire de 500 parts sociales
- Gérald BEYRAND, propriétaire de 500 parts sociales

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif n'ont subi aucune modification à ce jour.

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

Les parts ci-après cédées appartiennent au Cédant pour lui avoir été attribuées à la constitution.

PATRIMOINE SOCIETAIRE

A la date des présentes, la société a pour seul actif dont elle est propriétaire le bien suivant :

Au sein d'un ensemble immobilier en cours d'achèvement, sis 2 impasse du Gaz et 1 boulevard Louvain à MARSEILLE 13008, ci-après cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
842	E	10	2 IMPASSE DU GAZ	00 ha 02 a 82 ca
842	E	11	1 BOULEVARD DE LOUVAIN	00 ha 22 a 51 ca

Une surface de bureau d'une superficie de 92m² situé en 9^e étage, ci-après désigné :

Lot numéro cent soixante-dix (170)

Un duplex T4 dans le bâtiment A, portant sur les plans de vente le numéro A902, situé au 9^{ème} et 10^{ème} étage, en sortant de l'ascenseur porte à droite, comprenant :

- au niveau bas : séjour - cuisine, entrée, espace bureau, dégagement, salle d'eau - WC, chambre 3, escalier pour accès à l'étage, terrasse ;
- à l'étage : chambre 1 + placard, chambre 2 + placard, dégagement, salle de bain - WC, balcon.

Comprenant en sus un emplacement de stationnement ouvert et un garage fermé tous deux situés en sous-sol.

Le bien est loué selon bail commercial de neuf (9) années pour un loyer hors taxe hors charges non indexé d'un montant annuel de SOIXANTE MILLE (60 000) EUROS au profit de PHENOMEN.

Aussi à ce jour et compte tenu de ses engagements envers ses créanciers (banque et associés créditeurs essentiellement) la situation nette comptable de la Société est sensiblement proche de zéro, la valeur des parts en plein propriété pouvant dès lors être considérée comme nulle pour les besoins éventuels de la détermination des droits de mutation à titre onéreux.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

CESSION

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire qui l'accepte, l'usufruit pour une durée de deux cent seize (216) mois de mille (1 000) parts sociales de 1 euro, lui appartenant dans la Société.

DS
GB

DS
RF

Le Cessionnaire devient l'unique usufruitier des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exception ni réserve.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire aura donc l'usufruit et la jouissance des parts dont il s'agit par la perception des bénéfices ou bien, par la contribution aux pertes de la Société, à proportion des droits attachés aux parts dont la nue-propriété reste appartenir au Cédant.

A l'expiration de la durée convenue de l'usufruit, soit deux cent seize (216) mois au **21 décembre 2040**, le Cédant aura, à nouveau, la pleine propriété desdites parts.

Précisions faites :

- que le décès d'un ou des Cédants (ou de toute personne à laquelle serait transmis la nue-propriété des parts dont l'usufruit temporaire est cédé), au cours du démembrement de propriété présentement constitué, est sans effet sur la date d'extinction de l'usufruit, savoir le 21 décembre 2040,
- qu'en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit de la société Cessionnaire avant l'expiration du terme convenu pour la durée de l'usufruit, ladite dissolution n'entraînera pas extinction de son droit d'usufruit sur les parts sociales lequel conservera donc sa valeur patrimoniale,
- que la cession par le Cessionnaire de ses droits d'usufruit temporaire n'entraînera pas davantage de conséquence sur le terme de l'extinction dudit usufruit,
- qu'en cas de transmission à titre gratuit ou onéreux de la nue-propriété de parts sociales de la SCI 2P INVEST pendant la durée du démembrement, le Cédant (nu-propriétaire) aura toute faculté, sans accord préalable de l'usufruitier, de stipuler dans l'acte emportant transmission de ladite nue-propriété le retour et la réserve d'usufruit à son profit au terme du démembrement temporaire.

RAPPEL DE L'ARTICLE 11 DES STATUTS

Il résulte de l'article 11 des statuts de la société SCI 2P INVEST, les dispositions suivantes ci-après littéralement rapportées, applicables en matière de démembrement de propriété :

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

DS
GB

DS
RF

PRIX – PAIEMENT – REVISION – RESOLUTION**Prix, paiement**

La présente Cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX (26 490) EUROS, soit VINGT-SIX EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (26€49) par part sociale, que la société PHENOMEN s'engage à payer au plus tard le 31 janvier 2023 selon détail suivant :

- à M. Romain FROBERT, la somme de 13 245 €
- à M. Gérald BEYRAND, la somme de 13 245 €

A titre indicatif, les Parties joignent au présent acte un tableau de synthèse des flux financiers prévisionnels qu'implique la cession pour le Cessionnaire (**Annexe 1**).

Prix, révision

Les Parties conviennent de réviser à la hausse ou à la baisse le prix de cession dans le cas où la survenance d'un événement extérieur, imprévisible et postérieur à la date des présentes venait bouleverser l'équilibre économique de la transaction, cet événement pouvant notamment résulter de modifications législatives impactant significativement les flux futurs de trésorerie figurant en Annexe.

Etant rappelé que du point de vue économique, le Cessionnaire entend prélever sur les comptes et bénéfices de la SCI 2P INVEST, et au plus tard au terme du plan de démembrement, une trésorerie cumulée de **209 965€**.

Autorisation de la banque, résolution

Au cas où la banque ayant prêté son concours au financement par la SCI 2P INVEST doit donner son accord à la présente opération au regard des termes du contrat de prêt, les Parties s'engagent à faire le nécessaire pour obtenir ledit accord.

Le cas échéant et en cas de refus insurmontable et définitif de la banque d'autoriser la présente Cession, celle-ci pourra être résolue par simple notification par l'une des Parties à l'autre du constat de ce refus, et ce, aux fins d'éviter la déchéance du prêt et l'obligation de remboursement anticipé en découlant.

ENGAGEMENT PARTICULIER DU CESSIONNAIRE ET DU CEDANT

Le Cessionnaire devenant titulaire du droit de vote au sein de la société cédée pour la durée du démembrement, au titre de l'affectation annuelle du résultat, il s'engage à voter les résolutions utiles lui permettant d'appréhender, au terme de la période du démembrement, une trésorerie nette cumulée d'un montant minimal de deux cent neuf mille neuf cent soixante-cinq euros (209 965€), et ce, en vue d'assurer la meilleure correspondance entre les flux réels de trésorerie et les flux prévisionnels figurant en Annexe 1.

En tout état de cause, le Cessionnaire et le Cédant, notamment dans le cadre du remboursement de leurs comptes courants éventuels envers la SCI 2P INVEST, s'engagent à mettre en œuvre les moyens utiles au respect du plan de trésorerie annexé.

DS
GB

DS
RF

AGREMENT DE LA CESSION

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts dont extrait suit :

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant, seules les cessions entre associés demeurent libres de tout agrément.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 22 décembre 2022, la collectivité des associés a autorisé la présente cession, constaté que celle-ci lui a été rendue opposable et décidé la modification corrélative des statuts.

Un original du procès-verbal de cette délibération demeure annexé à chacun des originaux des présentes (**Annexe 2**).

REMISE DE PIECES

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

REVENUS / PLUS-VALUE

La présente Cession consistant en une première cession d'un usufruit temporaire par un particulier résident fiscal français n'est pas soumise à l'impôt sur la plus-value.

Le Cédant déclare être parfaitement informé des obligations fiscales et déclaratives en découlant édictées par l'article 13-5 du Code Général des Impôts dont relève l'opération et impliquant la déclaration dudit prix de cession en tant que revenu foncier exceptionnel dans ses déclarations n°2042 et n°2044 de l'année en cours.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la SCI 2P INVEST n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code Général des Impôts. En conséquence, le droit proportionnel de **mille trois cent vingt-cinq euros (1 325€)** sera perçu à raison de la présente Cession.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

La présente Cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet. Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

DS
GB

DS
RF

FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les signataires conviennent que le présent acte est signé sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1366 et suivants du Code civil. A cet effet, les signataires ont accepté d'utiliser la plateforme en ligne Docusign (www.docusign.com). Chacun d'eux prend acte (i) que la signature électronique qu'il appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte.

Les signataires prennent acte, au titre de l'article 1375, al. 4 du Code civil, que l'exigence d'une pluralité d'originaux imposée par l'article 1375, al. 1^{er} du Code civil est réputée satisfaite à l'égard du présent acte signé sous forme électronique conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil.

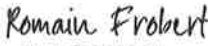
Fait à MARSEILLE
Le 22 décembre 2022

M. Gérald BEYRAND
Cédant

DocuSigned by:

CD225FF797FE422...

M. Romain FROBERT
Cédant

DocuSigned by:

92B94521FCB5464...

P/° PHENOMEN
M. Gérald BEYRAND
Cessionnaire

DocuSigned by:

CD225FF797FE422...

ANNEXES :

- tableaux de synthèse des flux financiers qu'implique la cession
- procès-verbal d'assemblée de la SCI 2P INVEST du 22 décembre 2022

DS
GB

DS
RF

Démembrement SCI 2P INVEST

Données de départ

acquisition	prix d'achat	627 500	conf. projet compromis
	frais de notaire	15 500	
	com° ouverture crédit	5 000	
	honoraires, frais divers	5 000	à intégrer
	travaux prévisibles (portés par la SCI)	100 000	archi / autre
	apport personnel	-	apport cc personnel
	TOTAL A EMPRUNTER	753 000	
PROJET TOTAL		753 000	
revenus locatifs	revalorisation annuelle du loyer	0,0%	loyer HTHC non indexé
	LOYER ANNUEL	60 000	
	soit rentabilité (loyer HT/projet total)	8,0%	5 000,00
	frais annuels de structure (HT)	2 000	(compta & juridique & PNO)
imposition société	locaux de placement ou assimilés	non	
	amortissement linéaire moyen calculé au titre des 1 ^{er} années selon la méthode par composant	3,4%	CELLULE CALCULEE NE PAS MODIFIER
	base amortissable (90% du prix d'achat outre frais + travaux)	687 700	idem
	IS applicable	25%	PHENOMEN
financement bancaire	capital emprunté	753 000	conf. offre de prêt
	durée (années)	15	
	taux (ass. Comprise)	1,43%	
	annuité	57 501	4 791,78
cession temporaire d'usufruit	proportion capital cédé	100%	projet acte de cession
	durée du démembrement	18	
	taux d'actualisation	2,00%	
	prix de cession APRES DECOTE COMPLEMENTAIRE DE 25% (hors DMTO)	26 490	
rentabilité de l'investissement pour la sté d'exp°	MONTANT INVESTI (net d'IS, DMTO inclus)	20 861	calcul manuel pour recoupement
	MONTANT RECUPERE A TERME	67 893	
	soit rendement annuel fixe	6,75%	

67 602

DS
 RF

CELEV CONSEIL
le 22/12/2022
confidentiel

Démembrement SCI 2P INVEST

TABLEAU DE SYNTHESE DES FLUX FINANCIERS

RESULTAT FISCAL ANNUEL DE LA SCI (qui remonte automatiquement en + ou - dans le résultat fiscal de l'usufruitier)										TRESORERIE NETTE ANNUELLE DE LA SCI (que celle-ci distribuera in fine à l'usufruitier)										Détermination du coût/gain net financier pour l'usufruitier (impact IS inclus)										Valorisation de l'usufruit par actualisation des flux futurs									
ANNEES		LOYERS		* INTERETS		ASSURANCE EMPRUNTEUR		AMORTI		FRAIS DE STRUCTURE		REVENUS 238 BIS K		ENCAISSEMENT (loyers HT)		EMPRUNT		FRAIS DE STRUCTURE (comptes/jur...)		SOLDE TRESORERIE SCI		SOLDE TRESORERIE SCI		IMPOT USUFRUITIER		SOLDE		SOLDES GLISSANTS		TAUX ACTUAL*		TRESORERIE NETTE ACTUALISEE							
2022		60 000		10 665		1 627		23 041		2 000		22 667		60 000		57 501		2 000		499		499		5 667		5 168		1,02		5 067									
2023		60 000		6 509		1 627		23 041		2 000		26 823		60 000		57 501		2 000		499		499		6 706		6 207		1,04		5 966									
2024		60 000		6 038		1 627		23 041		2 000		27 294		60 000		57 501		2 000		499		499		6 823		6 325		1,06		5 960									
2025		60 000		5 563		1 627		23 041		2 000		27 769		60 000		57 501		2 000		499		499		6 942		6 444		1,08		5 953									
2026		60 000		5 083		1 627		23 041		2 000		28 249		60 000		57 501		2 000		499		499		7 062		6 564		1,10		5 945									
2027		60 000		4 598		1 627		23 041		2 000		28 734		60 000		57 501		2 000		499		499		7 183		6 685		1,13		5 936									
2028		60 000		4 109		1 627		23 041		2 000		29 223		60 000		57 501		2 000		499		499		7 306		6 807		1,15		5 926									
2029		60 000		3 615		1 627		23 041		2 000		29 717		60 000		57 501		2 000		499		499		7 429		6 931		1,17		5 915									
2030		60 000		3 117		1 627		23 041		2 000		30 215		60 000		57 501		2 000		499		499		7 554		7 055		1,20		5 903									
2031		60 000		2 613		1 627		23 041		2 000		30 719		60 000		57 501		2 000		499		499		7 680		7 181		1,22		5 891									
2032		60 000		2 105		1 627		23 041		2 000		31 227		60 000		57 501		2 000		499		499		7 807		7 308		1,24		5 878									
2033		60 000		1 592		1 627		23 041		2 000		31 740		60 000		57 501		2 000		499		499		7 935		7 436		1,27		5 863									
2034		60 000		1 074		1 627		23 041		2 000		32 258		60 000		57 501		2 000		499		499		8 064		7 566		1,29		5 849									
2035		60 000		551		1 627		23 041		2 000		32 781		60 000		57 501		2 000		499		499		8 195		7 697		1,32		5 833									
2036		60 000		78		949		23 041		2 000		33 932		60 000		29 016		2 000		28 984		28 984		8 483		20 501		1,35		15 233									
2037		60 000						16 734		2 000		41 266		60 000				2 000		58 000		58 000		10 316		47 684		1,37		34 735									
2038		60 000						16 161		2 000		41 839		60 000				2 000		58 000		58 000		10 460		47 540		1,40		33 951									
2039		60 000						16 161		2 000		41 839		60 000				2 000		58 000		58 000		10 460		47 540		1,43		33 286									
2040																												1,46											
TOTAUX		1 080 000		57 310		23 725		394 677		36 000		568 288		1 080 000		834 035		36 000		209 965		209 965		142 072		67 893		NA		35 321									

ACTU	2%
DUREE USUFRUIT	18

soit prix de cession après décote 25%

montant total à distribuer à l'usufruitier au terme du plan

26 490 €

DocuSigned by:
Romain Frobert
92B94521FCB5464...

2P INVEST

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 1 Avenue du Prado – 13006 MARSEILLE
RCS MARSEILLE 888 171 949

PROCES-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 22 DECEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux,
Le vingt-deux décembre,
A 16 heures,

Les associés de la Société 2P INVEST, société civile immobilière limitée au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, se sont réunis en Assemblée Extraordinaire, au siège social.

Sont présents :

- Monsieur Romain FROBERT, titulaire de 500 parts sociales en pleine propriété,
- Monsieur Gerald BEYRAND, titulaire de 500 parts sociales en pleine propriété,

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Romain FROBERT co-gérant.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- autorisation d'une cession de parts à un tiers et agrément,
- constat de réalisation de la cession et d'opposabilité à la Société,
- modification statutaire corrélative,
- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

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

- le rapport établi par la gérance,
- le texte de la résolution proposée à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Un débat s'instaure entre les associés.

DS
GB

DS
RF

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution suivante :

PREMIERE RESOLUTION

(autorisation d'une cession de parts à un tiers, agrément & modification statutaire)

L'assemblée générale, connaissance prise d'un projet de cession de 1 000 parts sociales au profit de la société PHENOMEN (RCS PARIS 833 740 699), tiers non encore associé :

- autorise ladite cession conformément aux dispositions statutaires,
- agréé la société PHENOMEN en qualité de nouvel associé,
- constate que ladite cession lui a été rendue opposable en séance conformément aux dispositions statutaires et modifie les dispositions de l'article 7 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

*Le capital social est fixé à **mille euros (1 000 euros)**.*

Il est divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- | | |
|---|-------|
| - A Monsieur Romain FROBERT, cinq cents parts sociales en nue-propriété, ci
<i>numérotées de 1 à 500</i> | 500 |
| - A Monsieur Gérald BEYRAND, cinq cents parts sociales en nue-propriété, ci
<i>numérotées de 501 à 1 000</i> | 500 |
| - A la société PHENOMEN, mille parts sociales en usufruit, ci
<i>numérotées de 1 à 1 000</i> | 1 000 |

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et qu'elles sont toutes souscrites et libérées comme indiqué ci-dessus. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

(pouvoir – formalités)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

De tout ce que dessus, le Président a dressé et signé le présent procès-verbal signé par chacun des associés.

M. Gerald BEYRAND

DocuSigned by:
Gérald BEYRAND
CD225FF797FE422...

M. Romain FROBERT

DocuSigned by:
Romain Frobert
92B94521FCB5464...

2P INVEST

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 1 Avenue du Prado – 13006 MARSEILLE
RCS MARSEILLE 888 171 949

STATUTS

CERTIFIES CONFORMES

A jour de l'assemblée générale extraordinaire du 22 décembre 2022
(Cession de parts sociales à un tiers)

DocuSigned by:

92B94521FCB5464...

Le Cogérant

Monsieur Romain FROBERT

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, bâtiments et immeubles généralement quelconque ainsi que leur revente éventuelle ;
- l'édification de toutes constructions et l'exécution de tous travaux et installations sur les terrains ou dans les immeubles dont elle aura la propriété ou la jouissance ;
- la mise en valeur et la location des bâtiments, terrains et immeubles nus ainsi acquis ou édifiés, dont elle aura la propriété ou la jouissance ;
- l'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières ; la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, artisanales, agricoles, financières, mobilières et immobilières et leur gestion ;
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société ;
- et généralement toutes opérations quelconques se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : « **2P INVEST** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **1 avenue du Prado – 13006 MARSEILLE**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

- Par M. Romain FROBERT, la somme de cinq cents euros, ci.....500,00€
- Par M. Gérald BEYRAND, la somme de cinq cents euros, ci.....500,00€

Soit au total la somme de 1 000,00 euros, laquelle somme a été déposée entre les mains de Monsieur Romain FROBERT, désigné comme cogérant de la Société, ainsi que celui-ci le reconnaît, pour être versée dans la caisse sociale.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **mille euros (1 000 euros)**.

Il est divisé en mille (1 000) parts de un (1) euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

A Monsieur Romain FROBERT, cinq cents parts sociales en nue-propriété, ci <i>numérotées de 1 à 500</i>	500
A Monsieur Gérald BEYRAND, cinq cents parts sociales en nue-propriété, ci <i>numérotées de 501 à 1 000</i>	500
A la société PHENOMEN, mille parts sociales en usufruit, ci <i>numérotées de 1 à 1 000</i>	1 000

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1 000 parts sociales.

DS
RF

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 1 000 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen

d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

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

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

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

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au(x) gérant(s) de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatives ci-après.

3 - Transmission des droits et obligations des associés

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 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

La cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans les deux (2) mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les huit (8) jours de la réunion de l'assemblée.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à la majorité des trois quarts du capital social. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un (1) mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste

pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions

3-1. Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais elle continuera avec le conjoint survivant ou les descendants du défunt sans qu'il soit besoin d'un agrément des associés. Si, par suite des règles de dévolution successorale, les parts du défunt passaient à toute autre personne, celle-ci devrait solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

3-2. Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

3-3. Autres transmissions entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

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 dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

En présence de parts sociales démembrées, le nantissement pourra porter soit sur la nue-propriété ou l'usufruit viager ou temporaire, pris isolément, soit sur la pleine propriété en cas d'accord conjoint des titulaires de chacun des droits.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un (1) mois avant la vente aux associés et à la société. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent 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 16 - GERANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la majorité du capital social.

2 - Le ou les premiers gérants sont nommés par décision des associés prise après la signature des statuts.

3 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée trois (3) mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société. La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

Au cas où la gérance deviendrait vacante, pour quelque cause que ce soit, il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le délai de trois (3) mois de la vacance.

Passé ce délai tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

4 - Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société, en ce compris la signature de tous actes préparatoires et réitératifs d'achat, vente d'immeuble, d'emprunt et constitution de garanties et de mise en location ou résiliation de bail.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes, contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque, consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

De même, la gérance ne pourra sans autorisation préalable par une décision ordinaire des associés conclure un bail commercial ou professionnel, le renouveler, délivrer congé au preneur ou négocier un avenant à tel convention.

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 consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention « Pour la société 2P INVEST », complétée par l'une des expressions suivantes : « Le gérant », « Un gérant » ou « Les gérants ».

5 - 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. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

6 - Les gérants peuvent 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 17 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts du capital social.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la majorité du capital social.

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de 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. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de 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 simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un 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.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle 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.

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial 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.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 18 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'Assemblée Générale Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

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

ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **1^{er} janvier** et finit le **31 décembre**.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 décembre 2020**.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport 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, 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.

ARTICLE 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires. Le

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

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de leurs droits dans le capital.

En présence de part(s) sociale(s) démembrée(s) et sauf décision préalable et unanime dûment signifiée par les nu(s)-propriétaire(s) et usufruitier(s) pour chaque part sociale concernée, l'usufruitier se voit attribuer le résultat affecté aux parts qu'il détient et supporte, conformément aux dispositions de l'article 238 bis K du Code Général des Impôts la quote-part de bénéfice ou déficit fiscal de la société quelle qu'en soit l'affectation décidée par l'assemblée générale.

ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

1 - La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute 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.

2 - 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.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société 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. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 24 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention « société en liquidation », puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers. La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

ARTICLE 25 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.