

STATUTS DE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

« 218 St Malo »

Entre

1°) La société dénommée **JH INVEST**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège est à RENNES (35000), 3 rue de la Pompe, identifiée au SIREN sous le numéro 912 544 111 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

Représentée par Monsieur Julien HOURQUES, agissant en qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

2°) Madame Elodie Marylène **JUMELAIS**, Déléguée Pharmaceutique, épouse de Monsieur Julien **HOURQUES**, demeurant à RENNES (35000), 3 rue de la Pompe.

Née à SAINT-LO (50000), le 23 août 1984.

Mariée à la mairie de SORDE-L'ABBAYE (40300), le 18 mai 2013 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Damien GUEGUEN, notaire à RENNES, le 9 avril 2013.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Hervé Joseph **JUMELAIS**, époux de Madame Marie-Thérèse **BELLANGER**, demeurant à VEZIN-LE-COQUET (35132), 3 rue Théophile Gautier.

Né à LAVAL (53000), le 21 juillet 1959.

Marié à la mairie de RETIERS (35240), le 18 juillet 2015 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel BELLAMY, notaire à CUILLE (53540), le 2 juin 2015.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

*Ci-après nommés les « **Fondateurs** » ont ensuite établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société par actions simplifiée, ci-après la « **Société** », qu'ils ont convenu de constituer entre eux.*

Avec l'intervention de :

4°) Monsieur Julien **HOURQUES**, Agent Immobilier spécialisé en Commerce, époux de Madame Elodie Marylène **JUMELAIS**, demeurant à RENNES (35000), 3 rue de la Pompe.

Né à DAX (40100), le 12 octobre 1982.

Marié à la mairie de SORDE-L'ABBAYE (40300), le 18 mai 2013 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Damien GUEGUEN, notaire à RENNES, le 9 avril 2013.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

TITRE I
FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

Article 1.- Forme

La Société est une **société par actions simplifiée**, régie par les dispositions légales applicables et par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public sous sa forme actuelle de société par actions simplifiée, mais peut procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

Elle peut émettre toutes valeurs mobilières définies à l'article L 211-2 du Code monétaire et financier, donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Article 2.- Objet social

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, la location, l'exploitation, l'administration et la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, et, plus globalement, toute activité de marchand de biens ;
- La réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles ou biens et droits immobiliers détenus par la Société, incluant des travaux de construction, reconstruction, rénovation ou réhabilitation ;
- La souscription de tous emprunts pour le financement des acquisitions ou souscriptions de droits sociaux et valeurs mobilières et, plus généralement, pour la gestion de son patrimoine mobilier ou immobilier ;
- La constitution de toutes sûretés sur les actifs sociaux en garantie des emprunts contractés ;
- Et, plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, publicitaires ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement audit objet et même à tous objets similaires ou connexes, et qui seraient de nature à favoriser ou à développer les affaires de la Société.

Article 3.- Dénomination Sociale

La dénomination sociale est : **218 St Malo**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S. », ensuite de l'énonciation du montant du capital social, du siège social, du numéro d'identification SIREN, puis de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

Article 4.- Siège Social

Le siège social est fixé à : **RENNES (35000), 3 rue de la Pompe.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit par une décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par une décision collective des associés.

Article 5.- Durée

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

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés devront être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

À défaut de consultation dans ce délai, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de Justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation doit être prise par une décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par une décision collective des associés.

TITRE II -
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

Article 6.- Formation du capital

Lors de la constitution de la Société, les Fondateurs ont consenti à la Société les apports en numéraire suivants :

- La société JH INVEST :	
La somme de deux cent cinquante Euros	250 €
- Madame Elodie HOURQUES :	
La somme de cent cinquante Euros	150 €
- Monsieur Hervé JUMELAIS :	
La somme de cent Euros	100 €

Soit au total la somme de cinq cents Euros	500 €

Lesdites sommes ont été intégralement versées par les Fondateurs, dans la caisse sociale, sur un compte ouvert au nom de la Société dans les livres de la banque Caisse de Crédit Mutuel de PACE-VEZIN, ainsi qu'il résulte d'une attestation de dépôt des fonds en date du 19 septembre 2024.

Article 7.- Capital Social

Le capital social est fixé à la somme de **CINQ CENTS (500) Euros**.
Il est divisé en cinq cents (500) actions, d'une valeur nominale d'un (1) Euro chacune, de même catégorie, entièrement souscrites et libérées.

Article 8.- Augmentation ou réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la Loi, par décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par décision collective des associés prise dans les conditions de l'article 21 ci-après.

L'augmentation de capital peut avoir lieu soit par l'émission d'actions nouvelles, soit par élévation du montant nominal des actions existantes.

En présence d'une pluralité d'associés, en cas d'augmentation du capital par émission d'actions à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé aux propriétaires des actions existantes au prorata de leur participation dans le capital de la Société, dans les conditions légales. Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription. La décision d'augmentation du capital peut également supprimer ce droit préférentiel dans les conditions légales.

L'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés peut déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital.

Article 9.- Forme des actions

Les actions émises sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes et registres tenus à cet effet par la Société. A la demande d'un associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société.

Article 10.- Modalités de la transmission des actions

Les actions sont librement négociables, sous réserve des stipulations de l'article 11 ci-après. Leur transmission s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dénommé « registre des mouvements ». L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société, est signé par le cédant ou son mandataire.

Article 11.- Agrément préalable à la transmission des actions

Les transferts d'actions consentis par l'associé unique sont libres.

En cas de pluralité d'associés, toutes opérations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur une ou plusieurs actions, au profit de quelque personne que ce soit, **à l'exception des transferts entres associés qui sont libres**, sont soumises à la procédure d'agrément suivante :

1.- Préalablement à tout transfert, l'associé cédant doit notifier au Président de la Société son projet de cession, en indiquant l'identité du cessionnaire pressenti, le nombre de titres dont la cession est envisagée et les conditions de la cession projetée, notamment le prix convenu ou la valeur retenue.

2.- Cette notification est transmise par le Président à tous les associés. Les associés doivent ensuite se prononcer sur l'agrément du transfert ou son refus, dans les conditions des décisions collectives, dans un délai de soixante (60) jours à compter de la demande du cédant. A défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est considéré comme donné. La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée.

3.- En cas d'agrément, la cession projetée est réalisée par l'associé aux conditions mentionnées dans sa demande d'agrément.

4.- En cas de refus d'agrément, le cédant doit, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de la décision de refus d'agrément, indiquer à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, s'il entend renoncer à son projet de cession. Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à une renonciation de l'associé à son projet.

5.- Si le cédant ne renonce pas à son projet de cession, le Président doit, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification de la décision de refus d'agrément :

- soit faire acquérir les actions dont la cession est envisagée par un ou plusieurs tiers préalablement agréés par la collectivité des associés ;
- soit les faire acquérir par un ou plusieurs associés ;
- soit faire procéder à ce rachat par la Société elle-même. Elle doit, dans ce cas et dans les six (6) mois dudit rachat, céder ces actions ou les annuler dans le cadre d'une réduction de son capital social.

Les associés bénéficieront en tout état de cause, d'un droit de préemption pour procéder à ce rachat et ce droit sera exercé, à défaut d'accord entre eux, au prorata de leurs droits dans le capital social.

Le prix de rachat des actions est fixé d'un commun accord. En cas de désaccord, ce prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration de ce délai de trois (3) mois, le rachat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en la forme des référés, sans recours possible, le cédant et le cessionnaire dûment appelés.

La cession au nom du ou des acquéreurs désignés par les associés est régularisée par un ordre de virement signé du cédant ou, à défaut, du Président de la Société, qui le notifiera au cédant dans les huit (8) jours de sa date, avec invitation à se présenter au siège social pour recevoir le prix de cession, qui ne sera pas productif d'intérêts.

6.- Ces dispositions sont applicables en cas de succession ou de liquidation de communauté de biens entre époux.

Elles sont également applicables en cas d'apport en société, d'apport partiel d'actif, de fusion ou de scission. Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession de l'usufruit ou de la nue-propriété d'actions, à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

7.- La clause d'agrément, objet du présent article, est enfin applicable à toute cession de valeurs mobilières émises par la Société, donnant vocation ou pouvant donner vocation à recevoir, à tout moment ou à terme, des actions de la Société.

8.- Toute cession d'actions intervenue en violation des dispositions ci-dessus est nulle.

9.- La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Article 12.- Droits et obligations attachés aux actions

1.- Toute action donne droit à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie de la Société comme en cas de liquidation.

2.- Les associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

3.- Tout associé dispose notamment des droits suivants, à exercer dans les conditions et sous les éventuelles restrictions légales et réglementaires :

- droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital ;
- droit à l'information permanente ou préalable aux consultations individuelles ou collectives ;
- droit de poser des questions écrites avant toute consultation individuelle ou collective ou, deux fois par an, sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation ;
- droit de récuser les Commissaires aux comptes.

4.- Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives. Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix.

5.- Les droits suivent l'action quel qu'en soit le titulaire. La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société, aux décisions individuelles de l'associé unique et, le cas échéant, aux décisions de la collectivité des associés.

Article 13.- Indivisibilité des actions

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire, ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent. La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société, dans les meilleurs délais, et au plus tard, dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification de la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Article 14.- Comptes courants d'associés

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin.

Les conditions de retrait de ces sommes et leur rémunération sont fixées soit d'accord commun entre la Présidence et l'associé intéressé, soit par décision collective des associés.

Si l'avance en compte courant est effectuée par le Président, ses conditions de retrait et de rémunération sont fixées par décision collective des associés.

TITRE III **REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ - DIRECTION**

Article 15.- Nomination du Président

La Société est représentée et dirigée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non de la Société.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Le Président est nommé, renouvelé ou remplacé par une décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par une décision collective des associés.

Le Président est désigné pour une durée limitée ou non, la durée de son mandat étant fixée par la décision qui procède à sa nomination.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès ou la dissolution, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, lequel pourra être réduit lors de la consultation de l'associé unique -ou, en cas de pluralité d'associés, lors de la consultation de la collectivité des associés– qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire.

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à l'associé unique, ou, en cas de pluralité d'associés, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé. Elle peut également être constatée par décision collective des associés.

Il sera réputé démissionnaire d'office au jour de l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président est révocable à tout moment par décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par décision collective des associés.

La décision de révocation du Président n'a pas à être motivée.

En outre, en cas de pluralité d'associés, le Président est révocable par décision du tribunal de Commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé.

La révocation du Président ne peut en aucun cas ouvrir droit au versement par la Société d'indemnité de cessation de fonctions, sous réserve des dispositions légales applicables.

Article 16.- Rémunération du Président

En rémunération de ses fonctions et en compensation de la responsabilité attachée à la gestion, le Président peut percevoir un traitement fixe ou proportionnel (au chiffre d'affaires ou au bénéfice ou à tous deux) ou à la fois fixe et proportionnel.

Le montant et les modalités de paiement de ce traitement sont déterminés par une décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par une décision de la collectivité des associés.

En outre, le Président a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement, sur présentation de justificatifs.

Article 17.- Pouvoirs du Président

1.- Dans les rapports avec les tiers, le Président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus, sous la seule exception des décisions qui sont, par l'effet de la loi, de la compétence exclusive d'une décision collective des associés, pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social.

La Société est engagée même par les actes de la Présidence qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs de la Présidence sont inopposables aux tiers.

La Présidence est autorisée, sous sa responsabilité, à consentir toute délégation de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées et à se substituer partiellement dans ses pouvoirs un ou plusieurs mandataires.

Le Président sera, conformément à l'article L. 2312-76 du Code du travail, l'organe social auprès duquel les délégués du Comité Social et Économique (CSE) exercent les droits définis par ce même article.

2.- Dans les rapports entre associés, la Présidence peut réaliser tout acte ou action, dans la limite de l'objet social.

Article 18.- Direction Générale

Un ou plusieurs autres dirigeants, personnes physiques ou personnes morales, associés ou non, auxquels est conféré le titre de Directeur Général, peuvent être désignés.

Un Directeur Général est nommé, renouvelé ou remplacé, pour une durée limitée ou non, par une décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par une décision collective des associés.

A l'égard des tiers, tout Directeur Général est investi du pouvoir de représenter, de gérer et de diriger la Société au même titre que le Président.

Toutefois, à titre de mesure d'ordre intérieur non opposable aux tiers, la décision qui procède à la nomination des Directeurs Généraux peut limiter leurs pouvoirs.

Les dispositions statutaires relatives à la cessation des fonctions du Président, à la fixation de sa rémunération, à ses pouvoirs ou éventuelles limitations de pouvoirs, ainsi qu'à la délégation de certains de ses pouvoirs, sont applicables aux Directeurs Généraux.

Les Directeurs Généraux sont révocables à tout moment par une décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par décision collective des associés.

Article 19.- Responsabilité des dirigeants

Le Président et les Directeurs Généraux sont responsables envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions légales régissant les sociétés anonymes, soit des violations des présents statuts, soit des fraudes commises dans leur gestion.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président ou Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président ou Directeur Général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Article 20.- Conventions

Les conventions définies à l'article L. 227-10 du Code de commerce sont soumises aux formalités de contrôle prescrites par ledit article. Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société. Tout associé a le droit d'en obtenir communication. Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

TITRE IV DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 21.- Décisions devant être prises collectivement

En cas de pluralité d'associés, les décisions qui doivent être prises par les associés, tant en vertu de la loi que des présents statuts sont celles qui concernent :

- l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital,
- la fusion, la scission, l'apport partiel d'actifs,
- la transformation de la Société en une autre forme juridique,
- la prorogation de la durée de la Société,
- la modification de stipulations statutaires,
- la nomination de Commissaires aux comptes au cours de la vie sociale,
- l'approbation ou le refus des conventions réglementées,
- l'approbation des comptes annuels et l'affectation des résultats,
- l'agrément de tout transfert d'actions,
- la nomination ou la révocation du Président,
- la rémunération du Président,
- la nomination ou la révocation d'un Directeur Général,
- la rémunération d'un Directeur Général,
- la dissolution de la Société,
- la nomination du Liquidateur et les décisions relatives aux opérations de liquidation.

Etant précisé que, parmi les dispositions ci-dessus :

- celles impliquant la modification des statuts sont qualifiées de décisions extraordinaires (augmentation, amortissement et réduction de capital, prorogation de la durée de la Société et autres modifications statutaires), **ainsi que celles relatives à l'agrément de tout transfert d'actions, à la révocation du Président et du Directeur Général de la Société et à la fusion, scission et dissolution de la Société ;**
- les autres sont qualifiées de décisions ordinaires.

Toute autre décision relève du pouvoir du Président.

Les décisions prises conformément à la loi et aux statuts obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Étant ici précisé que, tant que la Société ne comporte qu'un associé, toutes les prérogatives relevant de la collectivité des associés incombent à l'associé unique et que toutes les dispositions relatives à l'assemblée générale ou à la collectivité des associés s'appliquent à l'associé unique.

Article 22.- Forme des décisions

Les décisions collectives des associés peuvent être prises en réunion au siège social ou en tout lieu indiqué dans la convocation, par voie de consultation par correspondance écrite ou électronique, ou par téléconférence audiovisuelle, à l'heure fixée par l'initiateur de la convocation, ou encore résulter du consentement unanime des associés exprimé dans un acte.

Article 23.- Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le Président adresse à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de dix (10) jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour émettre un vote par écrit, le vote étant, pour chaque résolution, formulé par les mots « oui » ou « non ».

La réponse est adressée à l'auteur de la consultation par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Article 24.- Acte

Les décisions collectives, autres que celles nécessitant la réunion d'une assemblée générale, peuvent également résulter d'un acte signé par tous les associés.

Article 25.- Assemblée Générale

1.- Convocation

L'assemblée générale est convoquée par le Président.

Pendant la période de liquidation, l'assemblée est convoquée par le ou les liquidateurs. L'assemblée générale est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite dix (10) jours avant la date de l'assemblée, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque associé, soit par un avis inséré dans un Journal d'annonces légales du département du siège social, soit par télécopie, soit par courrier électronique ou encore par tout moyen permettant d'établir la preuve de la convocation.

Lorsque tous les associés sont présents ou représentés, les décisions collectives sont prises valablement sur convocation verbale et sans délai.

2.- Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants et procéder à leur remplacement.

3.- Admission aux Assemblées - Pouvoirs

Tout associé a le droit de participer aux assemblées générales et aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre de ses actions, sur simple justification de son identité, dès lors que ses titres sont inscrits en compte à son nom.

Un associé peut se faire représenter par un mandataire de son choix, associé ou non. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats. Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite ou électronique. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

4.- Tenue de l'Assemblée - Bureau - Procès-verbaux

Une feuille de présence sera émargée par les associés présents et les mandataires, sauf si ceux-ci signent tous le procès-verbal de l'Assemblée.

Si une feuille de présence est établie, y seront annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Elle sera certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence, par un dirigeant spécialement délégué à cet effet par l'assemblée, ou par l'auteur de la convocation.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

L'assemblée peut désigner un Secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et, le cas échéant, le Secrétaire, ainsi que tous les associés présents et les mandataires en l'absence de feuille de présence.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial, tenu dans les conditions requises par la loi.

Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président ou, le cas échéant le Secrétaire.

Article 26.- Droit de communication des associés

Tout associé a le droit d'obtenir, avant toute consultation des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement sur la gestion et le contrôle de la Société.

Article 27.- Règles de majorité

1.- Sauf dispositions contraires de la loi ou des statuts, les décisions collectives ordinaires sont adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social**.

Si cette majorité n'est pas obtenue lors d'une première réunion ou d'une première consultation, les associés peuvent être convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont alors valablement adoptées à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représentée, sous réserve toutefois que cette seconde réunion ou consultation ait eu lieu dans le délai maximal de deux (2) mois à compter de la première.

2.- Sauf dispositions contraires de la loi ou des statuts, les décisions collectives extraordinaires, notamment celles relatives à l'agrément de tout transfert d'actions, sont adoptées par **un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers (2/3) du capital social**.

Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

Article 28.- Commissaires aux comptes

Le contrôle légal des comptes de la Société peut être exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires effectuant leur mission conformément à la loi dans la mesure où les dispositions contenues dans l'article L. 227-9-1 du Code de commerce reçoivent application.

TITRE V **COMPTES SOCIAUX -** **AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES**

Article 29.- Exercice social

Chaque exercice social a une durée de douze (12) mois, qui commence le 1^{er} janvier d'une année et finit le **31 décembre** de la même année.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et se terminera le **31 décembre 2025**.

Article 30.- Inventaire - Comptes annuels

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif. Il dresse également les comptes annuels conformément aux articles L. 123-12 et suivants du Code de commerce.

Il annexe au bilan un état des cautionnements, avals et garanties donnés par la Société et un état des sûretés consenties par elle.

Le Président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi, si l'établissement de celui-ci est requis par la loi ou sur décision de la Présidence,

En ce cas, le rapport de gestion inclut, le cas échéant, le rapport sur la gestion du Groupe lorsque la Société doit établir et publier des comptes consolidés dans les conditions prévues par la loi.

Le cas échéant, le Président établit les documents comptables prévisionnels dans les conditions prévues par la loi.

Tous ces documents sont mis à la disposition des Commissaires aux Comptes dans les conditions légales et réglementaires.

Article 31.- Affectation et répartition des bénéfices

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'associé unique – ou, en cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés – peut prélever toutes sommes qu'il juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, de reporter à nouveau ou de distribuer sous forme de dividende.

En outre, l'associé unique – ou, en cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés – peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont la Société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'associé unique ou la collectivité des associés, soit reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs soit imputées sur les réserves facultatives existantes.

TITRE VI

CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 32.- Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre (4) mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de consulter les associés à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum et dans le délai fixé par la Loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de la collectivité des associés doit faire l'objet des formalités de publicité requises par les dispositions réglementaires applicables.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en Justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Article 33.- Transformation

La Société peut se transformer en société d'une autre forme dans les conditions prévues par la loi.

Article 34.- Dissolution - Liquidation

La Société est dissoute à l'expiration du terme fixé par les statuts, sauf prorogation, ou par décision de l'associé unique, ou, en cas de pluralité d'associés, par décision collective des associés.

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

La dissolution met fin aux fonctions du Président et des Directeurs Généraux.

Les Commissaires aux comptes conservent leur mandat, sauf décision contraire de la collectivité des associés.

Les associés délibérant collectivement conservent les mêmes pouvoirs qu'au cours de la vie sociale.

La décision des associés qui prononce la dissolution règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

Lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé, et si cet associé est une personne morale, la dissolution de la Société entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Si l'associé unique est une personne physique, il sera procédé à la liquidation de la Société conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code Civil.

La liquidation de la Société est effectuée conformément aux dispositions légales.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

TITRE VII **CONTESTATIONS**

Article 35.- Notification

Toute notification en vertu des dispositions des présents statuts sera valablement effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte extrajudiciaire ou par lettre remise en main propre.

Article 36.- Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la Société ou lors de sa liquidation, entre la Société, ses associés ou ses dirigeants, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

TITRE VIII **DISPOSITIONS DIVERSES**

Article 37.- Soumission à l'impôt sur les sociétés

La Société sera soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

Article 38.- Nomination de la première Présidence

Monsieur **Julien HOURQUES** est désigné en qualité de premier Président de la Société, pour une durée indéterminée à compter de ce jour.

Il intervient aux présentes à l'effet de déclarer accepter lesdites fonctions et qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de son mandat.

Article 39.- Personnalité morale – Pouvoirs

1.- La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2.- Tous pouvoirs sont conférés à la Présidence et aux porteurs des copies authentiques ou extraits conformes des pièces constitutives à l'effet d'accomplir toutes formalités légales ou réglementaires, afférentes à l'immatriculation de la Société, ou d'en requérir l'accomplissement.

3.- La Présidence est expressément habilitée à l'effet de souscrire, dès ce jour, au nom et pour le compte de la Société en cours d'immatriculation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social.

L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de plein droit par elle desdits engagements.

4.- A compter de l'immatriculation, il est expressément donné mandat à la Présidence de réaliser, au nom et pour le compte de la Société, les actes suivants :

- Acquérir un bien immobilier situé à **RENNES (35000), 218 rue de Saint-Malo, cadastré AP 336** ;
- Contracter un ou plusieurs emprunts auprès de tous établissements bancaires pour le financement de l'acquisition mentionnée ci-dessus ;
- Consentir toutes sûretés sur les actifs sociaux pour garantir le remboursement du ou des emprunts susvisés ;
- Ouvrir un compte bancaire au nom de la Société ;
- Et plus généralement faire tous autres actes entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social.

Article 40.- Bénéficiaires effectifs

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la Société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux « bénéficiaires effectifs » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la Société.

Article 41.- Élection de domicile


Pour l'exécution des présentes, les Fondateurs font élection de domicile au siège de la Société.

**

Il a été dressé le présent acte, qui a été signé électroniquement par les Fondateurs et la Présidence par le biais du service DocuSign (www.docusign.com) en application du Règlement (UE) n°910/2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, et les articles 1367 et suivants du Code civil.

Les signataires s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leurs signatures manuscrites et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service DocuSign.

Julien Hourques
Le

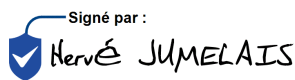
DocuSigned by:

B83D741A55E8429...

Elodie Hourques
Le

Signé par :

D573125A08014CC...

Hervé Jumelais
Le

Signé par :

28632704CAC24D6...