CERFRANCE
entreprendre, ensemble

Société Civile Immobilière

« ABC2DS »

SCI au capital de **2 100 euros**

Siège social :
10 impasse des Aulnes
85500 BEAUREPAIRE

Statuts Constitutifs

Les associés :

- Mme Sylvie SAIBRON ép. FOULONNEAU
- M. Didier FOULONNEAU
- Mme Anaïs BOISSINOT ép. FOULONNEAU
- M. David FOULONNEAU
- Mme Betty GAUTHIER ép. FOULONNEAU
- M. Corentin FOULONNEAU

ABC2DS
Société Civile Immobilière au capital de 2 100 euros
Siège social : 10 impasse des Aulnes – 85500 BEAUREPAIRE

LES SOUSSIGNES :

- **Mme Sylvie, Andrée, Paulette SAIBRON**

Née le 13 décembre 1965 à SAINT-CYR-L'ECOLE (78)

Et

- **M. Didier, Gérard, Marie FOULONNEAU**

Né le 4 septembre 1964 à CHOLET (49)

Mariés sous le régime de la séparation de biens en vertu d'un contrat de mariage établi par Maître MIGNEN, Notaire aux HERBIERS (85), en date du 25 juillet 1988, préalablement à leur union célébrée en la Mairie de BAZOGES-EN-PAILLERS (85), le 29 juillet 1988 lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Demeurant ensemble 43 rue des Mauges – 85500 BEAUREPAIRE

- **Mme Anaïs, Magali, Danièle BOISSINOT**

Née le 8 juin 1996 à FONTENAY-LE-COMTE (85)

Et

- **M. David, Didier, Bernard FOULONNEAU**

Né le 1er mai 1992 à CHOLET (49)

Mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de BEAUREPAIRE (85), le 12 octobre 2024, lequel régime n'a pas subi de modification depuis.
Demeurant ensemble 10 impasse des Aulnes – 85500 BEAUREPAIRE

- **Mme Betty, Danielle GAUTHIER**

Née le 25 février 1996 à MONTAIGU (85)

Et

- **M. Corentin, Guénaël, Pascal FOULONNEAU**

Né le 24 avril 1996 à CHOLET (49)

Mariés sous le régime de la séparation de biens en vertu d'un contrat de mariage établi par Maître DABLEMONT Stéphane, Notaire aux HERBIERS (85), en date du 22 mars 2023, préalablement à leur union célébrée en la Mairie de BEAUREPAIRE (85), le 1er avril 2023 lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Demeurant ensemble 34 rue des Mauges – 85500 BEAUREPAIRE

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

STATUTS CONSTITUTIFS

ARTICLE 1. Forme

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

ARTICLE 2. Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la prise à bail ou à crédit-bail de tous immeubles ou parties d'immeubles, construits ou non, et de tous terrains.

- La construction et l'aménagement de tous bâtiments et locaux à usage professionnel, industriel, artisanal, commercial ou d'habitation.

- L'administration et l'exploitation par location ou autrement desdits terrains et immeubles.

- L'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens et plus généralement, la mise en valeur du patrimoine de la Société.

- La vente de ces mêmes biens pour autant qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la société ;

Et généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la société.

Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3. Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de « ABC2DS ».

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

ARTICLE 4. Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5. Siège social

Le siège social est fixé **10 impasse des Aulnes – 85500 BEAUREPAIRE.**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance et en tout autre lieu par décision collective des associés.

ARTICLE 6. Apports

Les associés font les apports en numéraire suivants :

Identité	Somme en lettres	Sommes en chiffres
Mme Sylvie SAIBRON ép. FOULONNEAU	TROIS CENT CINQUANTE EUROS	350 €
M. Didier FOULONNEAU	TROIS CENT CINQUANTE EUROS	350 €
Mme Anaïs BOISSINOT ép. FOULONNEAU	TROIS CENT CINQUANTE EUROS	350 €

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

M. David FOULONNEAU	TROIS CENT CINQUANTE EUROS	350 €
Mme Betty GAUTHIER ép. FOULONNEAU	TROIS CENT CINQUANTE EUROS	350 €
M. Corentin FOULONNEAU	TROIS CENT CINQUANTE EUROS	350 €
Total	**DEUX MILLE CENT EUROS**	**2 100 €**

Les soussignés s'obligent à procéder au versement correspondant à leurs apports sur un compte ouvert, au nom de la Société en formation auprès d'une banque dans les 15 jours de la demande qui leur sera faite par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Déclaration de remploi par Monsieur David FOULONNEAU

Monsieur David FOULONNEAU déclare :

- que la somme de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350 €)apportée provient de deniers qui lui appartiennent en propre en application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, ainsi qu'il va en justifier.
- qu'il fait le présent apport en numéraire pour lui tenir lieu de remploi de ces deniers propres, afin que les parts sociales qui lui seront attribuées lui demeurent propres par l'effet de la subrogation réelle, en application des articles 1406, alinéa 2, 1434 et 1436 du Code civil

Monsieur David FOULONNEAU précise que les deniers présentement remployés proviennent, savoir :

- de son épargne personnelle constituée avant son mariage à hauteur de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00€),

Reconnaissance de la réalité du remploi par Madame Anaïs BOISSINOT ép. FOULONNEAU

Madame Anaïs BOISSINOT épouse FOULONNEAU, conjointe commune en biens de Monsieur David FOULONNEAU déclare :

- Reconnaître le caractère propre des deniers au moyen desquels l'auteur du remploi s'est acquitté de son apport en numéraire sus-énoncé ;
- Prendre acte de la volonté de celui-ci de procéder au remploi de ces deniers, afin que les parts sociales qui lui seront attribuées lui appartiennent en propres.
- En conséquence, s'interdire à l'avenir de contester de quelque manière que ce soit le caractère propre à l'auteur du remploi desdits parts sociales

Déclaration de remploi par Madame Anaïs BOISSINOT épouse FOULONNEAU

Madame Anaïs BOISSINOT épouse FOULONNEAU déclare :

- que la somme de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350 €)apportée provient de deniers qui lui appartiennent en propre en application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, ainsi qu'il va en justifier.
- qu'il fait le présent apport en numéraire pour lui tenir lieu de remploi de ces deniers propres, afin que les parts sociales qui lui seront attribuées lui demeurent propres par l'effet de la subrogation réelle, en application des articles 1406, alinéa 2, 1434 et 1436 du Code civil

Madame Anaïs BOISSINOT épouse FOULONNEAU précise que les deniers présentement remployés proviennent, savoir :

- de son épargne personnelle constituée avant son mariage à hauteur de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350 €),

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

Reconnaissance de la réalité du remploi par Monsieur David FOULONNEAU

Monsieur David FOULONNEAU, conjoint commun en biens de Madame Anaïs BOISSINOT épouse FOULONNEAU déclare :

- Reconnaître le caractère propre des deniers au moyen desquels l'auteur du remploi s'est acquitté de son apport en numéraire sus-énoncé ;
- Prendre acte de la volonté de celui-ci de procéder au remploi de ces deniers, afin que les parts sociales qui lui seront attribuées lui appartiennent en propres.
- En conséquence, s'interdire à l'avenir de contester de quelque manière que ce soit le caractère propre à l'auteur du remploi desdits parts sociales

ARTICLE 7. Capital social

Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE CENT (2 100) euros.

Il est divisé en DEUX MILLE CENT (2 100) parts d'un (1) euro de valeur nominale chacune, numérotées 1 à 2 100, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Identité	Nombre de parts	Numéros des parts
Mme Sylvie SAIBRON ép. FOULONNEAU	350	1 à 350
M. Didier FOULONNEAU	350	351 à 700
Mme Anaïs BOISSINOT ép. FOULONNEAU	350	701 à 1 050
M. David FOULONNEAU	350	1 051 à 1 400
Mme Betty GAUTHIER ép. FOULONNEAU	350	1 401 à 1 750
M. Corentin FOULONNEAU	350	1 751 à 2 100
Total	2 100	1 à 2 100

ARTICLE 8. Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article « Cessions de parts sociales » des présents statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions de l'article « Cessions de parts sociales » des présents statuts.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article « Cessions de parts sociales » des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 20 jours.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9. Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article « Cessions de parts sociales » pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10. Application des dispositions concernant les associés liés par un PACS

En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code civil.

Le (La) partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié(e) par un PACS devra être agréé selon les conditions ci-après prévues par les cessions de parts.

ARTICLE 11. Comptes Courants d'associés

La Société peut recevoir de ses associés et/ou de ses Gérants des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'intéressé et la Gérance. Toutefois, la rémunération des comptes courants d'associés est décidée lors d'une Assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 12. Parts sociales

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

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

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

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.

Démembrement de la propriété des parts sociales :

- Participation aux décisions collectives

Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés détenant des parts en pleine propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les Assemblées Générales Ordinaires, et au nu-propriétaire pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

Cependant, pour les décisions autres que l'affectation des résultats, les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote lors des décisions collectives des associés, et notamment prévoir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute décision collective adoptée après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet des services postaux faisant foi de la date d'expédition.

- Prérogatives pécuniaires

Les intérêts, dividendes, réserves distribuées, boni, plus-values, primes, et plus généralement tous revenus ou produits perçus par la société, quels que soient leur nature juridique et leur régime fiscal, concourent à la formation du bénéfice.

En cas de démembrement de propriété, il sera procédé comme suit :

1) Le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire, s'ils sont mis en distribution, reviendront exclusivement aux usufruitiers des parts.
2) Les réserves, si elles sont mises en distribution, seront réparties entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, chacun d'eux recevant une quote-part en pleine propriété déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier
3) Sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 13. Cessions de parts sociales

Forme de la cession

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique ou par transfert sur les registres de la Société.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et le dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie de l'acte authentique s'il est notarié ou d'un original s'il est sous signature privée. Le dépôt peut être effectué par voie électronique.

Procédure d'agrément

Dans le cas où l'agrément des associés est requis et lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des associés.

Dans les quinze jours à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter des associés par écrit sur ce projet.

La décision d'agrément ou non agrément est notifiée au cédant par la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, le consentement à la cession est réputé acquis.

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

1. Toute cession des parts sociales de la Société, même entre associés, est soumise au respect du droit de préemption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.

2. L'associé Cédant notifie aux Gérants et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant :

- le nombre de parts sociales concernées ;

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux ;

- le prix et les conditions de la cession projetée.

La date de réception de la notification de l'associé Cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés en totalité sur les parts sociales concernées, le Cédant pourra réaliser librement la cession projetée, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article "Agrément des cessions" ci-après.

3. Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les parts sociales faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de préemption est exercé par notification aux Gérants dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre de parts sociales que chaque associé souhaite acquérir.

4. A l'expiration du délai de deux mois prévu au 3 ci-dessus et avant celle du délai de trois mois fixé au 2 ci-dessus, les Gérants doivent notifier à l'associé Cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les parts sociales concernées sont réparties par les Gérants entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes.

Si les droits de préemption sont inférieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé Cédant est libre de réaliser la cession au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article "Agrément des cessions" ci-après.

5. En cas d'exercice du droit de préemption, la cession des parts sociales devra être réalisée dans un délai de 12 jours moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé Cédant.

Agrément des cessions

Les parts sociales ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, quelle que soit la qualité du cessionnaire, qu'avec le consentement de la majorité en nombre des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales, cette majorité étant en outre déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

Obligation d'achat ou de rachat de parts dont la cession n'est pas agréée

Si la Société a refusé de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix payable comptant et fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la Société, ou fixé par accord unanime des associés.

En cas d'expertise dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le cédant peut renoncer à son projet de cession à défaut d'accord sur le prix fixé par l'expert.

A la demande de la gérance, ce délai de trois mois peut être prolongé une ou plusieurs fois, par décision du Président du Tribunal de Commerce statuant par ordonnance sur requête non susceptible de recours, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de racheter ces parts au prix déterminé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, statuant par ordonnance de référé non susceptible de recours. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Toutefois, l'associé cédant qui détient ses parts depuis moins de deux ans ne peut se prévaloir des dispositions du paragraphe précédent, à moins qu'il ne les ait reçues par voie de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de donation à lui faite par son conjoint, un ascendant ou un descendant.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

Dans tous les cas où les parts sont acquises par les associés ou les tiers désignés par eux, notification est faite au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée huit jours à l'avance de signer l'acte de cession.

S'il refuse, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieux et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Lorsque le cessionnaire doit être agréé, la procédure ci-dessus s'applique même aux adjudications publiques volontaires ou forcées.

L'adjudicataire doit en conséquence notifier le résultat de l'adjudication dans les conditions imparties, comme s'il s'agissait d'un projet de cession. Toutefois, si les parts sont vendues selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1er du Code civil, en exécution d'un nantissement ayant recueilli le consentement de la société, le cessionnaire se trouve de plein droit agréé comme nouvel associé, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. La collectivité des associés doit être consultée par la gérance dès réception de la notification adressée par le cessionnaire à la société afin de statuer sur cette possibilité, le tout dans les formes, délais et conditions prévues pour toute décision et portant réduction du capital social.

ARTICLE 14. Transmission par décès des parts sociales

En cas de décès de l'associé unique ou de tous les associés simultanément, les héritiers, ayants droits, et/ou conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés sont agréés de plein droit.

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant, sous réserve de l'agrément des intéressés par la majorité fixée pour l'agrément des cessions entre vifs au profit d'un tiers, étant précisé que la majorité est calculée en tenant compte uniquement des parts des associés survivants.

Pour permettre la consultation des associés sur cet agrément, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit, pour la gérance, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Dans les huit jours qui suivent la production ou la délivrance des pièces précitées, la gérance adresse à chacun des associés survivants, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers, ayants droit ou conjoint survivant de l'associé décédé et le nombre de parts concernées, et lui demandant de se prononcer sur l'agrément desdits héritiers, ayants droit ou conjoint survivant ou partenaire pacsé survivant.

La gérance peut également consulter les associés lors d'une assemblée générale qui devra être convoquée dans le même délai de huit jours que celui prévu ci-dessus.

La décision prise par les associés n'a pas à être motivée. Elle est notifiée aux héritiers et ayants droit dans le délai de trois mois à compter de la production ou de la délivrance des pièces héréditaires. A défaut de notification dans ledit délai, le consentement à la transmission des parts est acquis.

Si les héritiers, ayants droit ou conjoint survivant ou partenaire pacsé survivant ne sont pas agréés, les associés survivants sont tenus de racheter ou de faire racheter leurs parts dans les conditions prévues ci-dessus pour les transmissions entre vifs.

ARTICLE 15. Responsabilité des associés

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

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

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

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

ARTICLE 16. Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés. De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblées générales ».

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard quatre (4) mois avant la date de clôture de chaque exercice.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

L'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les honoraires d'expertise sont à la charge de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 17. Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

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

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

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

ARTICLE 18. Gérance

Nomination

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale ordinaire.

Les premiers Gérants sont nommés par décision des associés aussitôt après la signature des statuts.

Gestion des biens et affaires de la Société

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

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

Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent.

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société - Le Gérant », suivis de la signature du Gérant.

Représentation de la Société

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

Toutefois, à titre de règlement intérieur, les décisions suivantes devront recueillir l'accord de plus de la moitié des cogérants qui pourra se matérialiser sur tous supports écrits :

- le transfert de son siège social,
- la souscription d'emprunt, de découvert bancaire ou l'octroi de prêt consenti à des tiers,
- les hypothèques, nantissements, et constitutions de sûretés,
- les acquisitions, cessions et échanges d'actif immobilisés,
- l'acquisition et la cession de toute mitoyenneté,
- la stipulation et l'acceptation de toute servitude,
- et plus généralement tous investissements, engagements de charges d'entretien, dépenses ou autres engagements aux termes de contrat à exécution successive d'un montant supérieur à 10 000 Euros.

Durée des fonctions

La durée des fonctions de Gérant est fixée dans la décision de nomination. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

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

Le Gérant est révocable par décision des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

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

ARTICLE 19. Rémunération de la gérance

Chacun des Gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

ARTICLE 20. Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés, soit de toute autre forme autorisée par la Loi.
En outre, les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 21. Droit d'information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 22. Assemblées générales

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.
Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 10 % du capital social peuvent, par lettre recommandée, demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.
Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.
Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou se faire représenter par son conjoint, par un autre associé ou par tout autre mandataire de son choix justifiant de son pouvoir.
L'assemblée générale est présidée par le Gérant unique ou le plus âgé des cogérants présents ou si aucun des gérants n'est associé ou présent, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.
Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par la Gérance et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

ARTICLE 23. Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.
Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné, s'il y a lieu, de tous renseignements et explications utiles.
Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.
Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

ARTICLE 24. Modalités des décisions

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

Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.

Les décisions de l'assemblée générale doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales sur première et deuxième convocation.

ARTICLE 25. Conventions réglementées

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

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé 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 %, est simultanément Gérant de la Société.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 26. Exercice social

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

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

ARTICLE 27. Comptes sociaux

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

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

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés au moins une fois dans l'année.

ARTICLE 28. Commissaire aux comptes

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

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

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

ARTICLE 29. Affectation et répartition des bénéfices

La gérance tient une comptabilité aux fins d'assurer la reddition des comptes aux associés. La gérance tient une comptabilité adaptée à l'activité réelle de la société.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

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 exercée par la société.

Les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

Les comptes de l'exercice écoulé tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation. En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision, soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

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.

ARTICLE 30. Dissolution de la Société

La Société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale.

Toutefois, la dissolution anticipée peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi, dont notamment celles mentionnées aux présents statuts et en particulier :

- d'une décision collective des associés ;
- d'une décision judiciaire ;
- du décès simultané de tous les associés ;
- du décès du dernier survivant des associés, si tous sont décédés successivement, sans qu'à la date du décès du dernier d'entre eux les parts aient été cédées à des tiers ;
- de la demande simultanée de retrait, formulée par tous les associés ;
- de la fusion ou de la scission de la Société.

Par ailleurs, s'il y a réunion de toutes les parts sociales en une seule main et qu'aucune régularisation n'est intervenue dans le délai d'un an, la Société encourt la dissolution.

La dissolution de la Société pour cause de fusion ou de scission n'entraîne pas la liquidation de la Société.

La dissolution des sociétés participant à une fusion ou objet d'une scission ne prend effet qu'à la date de l'inscription de la ou des nouvelles sociétés.

ARTICLE 31. Liquidation de la Société

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

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

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

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

ARTICLE 32. Contestations

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

ARTICLE 33. Jouissance de la personnalité morale

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

ARTICLE 34. Etat des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte et annexé aux présents statuts pour la Société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

ARTICLE 35. Mandat de prendre des engagements pour le compte de la Société

Les associés donnent mandat à Anaïs BOISSINOT épouse FOULONNEAU de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la Société :

Signature de l'acte d'acquisition du bien immobilier situé **15 Rue des Mauges – 85500 BEAUREPAIRE au prix de 162 500 €.**

ARTICLE 36. Publicité - Pouvoirs

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

ARTICLE 37. Projet

Un projet des présents statuts a été adressé aux parties le 11 mars 2025.

ARTICLE 38. Signature électronique

Chaque partie signataire convient de signer électroniquement le contrat conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire de la plateforme « YOUSIGN » laquelle est conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du contrat, conformément aux lois sur la signature électronique.

Chaque partie reconnaît et accepte par la présente que sa signature du contrat via le processus électronique susmentionné est effectuée en pleine connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois sur la signature électronique, et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit que la partie peut avoir à engager toute réclamation et / ou action en justice, résultant directement ou indirectement de ou concernant la fiabilité dudit processus de signature électronique et / ou la preuve de son intention de prendre part à la présente à cet égard.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du contrat directement par YOUSIGN à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque partie au contrat.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

ANNEXES :

- Etat des actes accomplis pour le compte de la société en formation
- Décisions des associés consécutives à la signature des statuts constitutifs

Fait à BEAUREPAIRE, le 20 mars 2025.

LES ASSOCIÉS,

Mme Sylvie SAIBRON ép. FOULONNEAU

Sylvie SAIBRON

Certified by yousign

M. Didier FOULONNEAU

Didier FOULONNEAU

Certified by yousign

Mme Anaïs BOISSINOT ép. FOULONNEAU

Anaïs BOISSINOT

Certified by yousign

M. David FOULONNEAU

David FOULONNEAU

Certified by yousign

Mme Betty GAUTHIER ép. FOULONNEAU

Betty GAUTHIER

Certified by yousign

M. Corentin FOULONNEAU

Corentin FOULONNEAU

Certified by yousign

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.

ABC2DS
Société Civile Immobilière au capital de 2 100 euros
Siège social : 10 impasse des Aulnes – 85500 BEAUREPAIRE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS AU NOM DE LA SOCIETE EN FORMATION PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS

Date de l'acte	Nature de l'acte	Modalités de réalisation	Engagement qui en résulte pour la société
10/03/2025	Signature d'une lettre de mission	CERFRANCE AGC VENDEE	1 718,40 € TTC

Conformément à l'article L- 210-6 du Code de commerce et à l'article R 210-5 du Code de commerce, cet état a été présenté aux associés préalablement à la signature des statuts.

Il restera annexé auxdits statuts dont la signature emportera reprise des engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

A.B. D.F. D.F. S.S. B.G. C.F.