



Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €uros

Siège social : 16 quai Duguay-Trouin – 35000 RENNES

STATUTS

Les soussignés :

Monsieur Damien MENARD

Né le 15 Septembre 1985 à RENNES (35)

De nationalité Française

Demeurant à RENNES (35000), 23 rue d'Échange.

Monsieur Damien MENARD marié avec Madame Sophie LE QUERE sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts aux termes d'un contrat de mariage passé devant Maître PAULET, notaire à RENNES le 2 Septembre 2022, préalablement à leur union célébrée en la Mairie de RENNES le 10 Septembre 2022, lequel régime n'a subi aucune modification judiciaire ou conventionnelle depuis lors.

Madame Sophie LE QUERE

Née le 5 Octobre 1990 à RENNES (35)

De nationalité Française

Demeurant à RENNES (35000), 23 rue d'Échange

Madame Sophie LE QUERE mariée avec Monsieur Damien MENARD sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts aux termes d'un contrat de mariage passé devant Maître PAULET, notaire à RENNES le 2 Septembre 2022, préalablement à leur union célébrée en la Mairie de RENNES le 10 Septembre 2022, lequel régime n'a subi aucune modification judiciaire ou conventionnelle depuis lors.

La société DMXV

Société à Responsabilité Limitée au capital de 301 000 €uros

Dont le siège social est fixé à PARIS (75009), 25 rue Pétreille

Immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 838 747 517

Représentée par Monsieur Damien MENARD, gérant.

Ont établi 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.

DS
MD

Paraphe
MS

TITRE I
FORME. DÉNOMINATION. OBJET. SIÈGE DURÉE. EXERCICE SOCIAL.

Article 1.- Forme

La société a la forme d'une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les décrets pris pour son application, ainsi que par les présents statuts.

Article 2.- Objet social

La société a pour objet :

- L'acquisition, la vente, la réception comme apport, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;
- L'emprunt de toutes sommes nécessaires à la réalisation de l'objet ci-dessus avec ou sans garantie hypothécaire ;
- La constitution de toute sûreté réelle sur les actifs sociaux ;
- Elle pourra garantir hypothécairement des emprunts et se porter caution d'un ou plusieurs associés pour des emprunts contractés par eux pour financer une opération immobilière réalisée par la société ;
- Éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vente, échange ou apport en société ;
- et plus généralement, 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

5M

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots "société civile immobilière" ou des initiales « S.C.I », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

Article 4.- Siège social

Le siège social est fixé à :

**16 quai Duguay Trouin
35000 RENNES**

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

DS


Paraphe


Article 5.- Durée

La durée de la société est fixée à **QUATRE VINGT DIX NEUF ANNEES** à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6.- Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il débute le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés jusqu'au **31 décembre 2025**.

TITRE II.
APPORTS. CAPITAL SOCIAL.

Article 7.-Apports

* Madame Sophie MENARD, apporte la somme de	150 Euros
* Monsieur Damien MENARD, apporte la somme de	150 Euros
* La société DMXV, apporte la somme de	700 Euros

Soit la somme totale de 1 000 Euros

Laquelle somme devra être versée dans la caisse sociale au fur et à mesure des besoins de la société, et au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de ce jour.

À défaut de versement pour cette date, et huit (8) jours après une mise en demeure restée infructueuse, les sommes dues seront productives de plein droit d'un intérêt au taux légal, sans préjudice de toute mesure d'exécution.

Monsieur et Madame MENARD étant mariés sous le régime de la séparation de biens, les dispositions de l'article 1832-2 du code civil n'ont pas trouvé application.

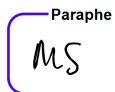
Article 8.- Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE Euros (1 000 €) divisé en 100 parts sociales de 10 Euros chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

* Madame Sophie MENARD, à concurrence de numérotées de 1 à 15	15 parts
* Monsieur Damien MENARD, à concurrence de numérotées de 16 à 30	15 parts
* La société DMXV, à concurrence de numérotées de 31 à 100	70 parts

Soit au total 100 parts

DS


Paraphe


Article 9.- Augmentation du capital

1.- Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire.

La décision qui procède à l'augmentation en fixe les modalités (émission au pair ou avec primes, délai de souscription...).

Chaque associé a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation du capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 16 ci-après.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Si toutes les parts ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la société à la condition que ceux-ci soient agréés par les associés. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la décision qui procède à l'augmentation sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire de leur droit puisse être inférieur à trente (30) jours.

Les associés pourront à titre individuel, lors de la décision afférente à cette augmentation, renoncer en tout ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

2.- Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou création de parts nouvelles.

3.- Si un démembrement en usufruit et nue-propiété affecte des parts de la société, l'exercice du droit de souscription ou d'attribution de parts nouvelles est réglé comme suit :

- Le droit de souscription ou d'attribution de parts nouvelles appartient au nu-propiétaire. Si celui-ci vend ses droits, les sommes provenant de cette cession, ou les biens acquis par lui au moyen de ces sommes, sont soumis à usufruit.

- Le droit de souscription ou d'attribution doit être exercé conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire. En l'absence de versement de fonds complémentaires, les parts nouvelles restent soumises au démembrement de propriété.

En cas de versement de fonds complémentaires, les parts nouvelles correspondantes appartiennent à l'usufruitier pour l'usufruit et au nu-propiétaire pour la nue-propiété si ces versements sont effectués conjointement ou au moyen de fonds eux-mêmes démembrés. En revanche, en cas d'apport de numéraire par l'un ou l'autre du nu-propiétaire ou de l'usufruitier seulement, les parts nouvelles correspondantes appartiennent en pleine propriété à la personne qui a versé les fonds.

- Si un titulaire de droits démembrés n'a pas demandé la souscription ni donné son accord à la vente desdits droits dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'ouverture de la période de souscription, il est réputé avoir négligé d'exercer les droits de souscription ou d'attribution. Dans ce cas, l'autre titulaire de droits démembrés est autorisé à exercer seul le droit de souscription ou d'attribution, ou à vendre les droits.

Le produit de la vente des droits démembrés est lui-même démembré. Quant aux parts ainsi souscrites, elles restent soumises au même démembrement de propriété si aucun versement de fonds n'est requis ou

DS
MD

Paraphe
MS

nécessaire. En revanche, elles appartiennent en pleine propriété à celui d'entre eux qui aura exercé seul les droits correspondants et versé les sommes nécessaires à leur souscription.

Article 10.- Réduction du capital

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération. La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

TITRE III. **PARTS SOCIALES**

Article 11.- Représentation des parts

Les parts sociales ne sont pas négociables. Leur propriété résulte seulement des statuts de la société, des actes qui les modifieraient, des cessions et mutations ultérieures, le tout régulièrement consenti, constaté et publié.

Une copie, certifiée conforme par la gérance, de ces documents sera délivrée aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Article 12.- Libération des parts

Toute part sociale représentative d'un apport en nature doit être libérée intégralement au plus tard le jour de l'inscription modificative au registre du commerce et des sociétés, consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

La décision des associés relative à une augmentation de capital en numéraire fixe les modalités de libération des parts nouvelles. Tous versements peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

Article 13.- Droits attachés aux parts sociales

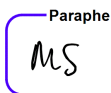
1.- Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle donne droit, ainsi qu'il est dit ci-après, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation.

2.- Les héritiers, légataires, ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens, valeurs et documents de la société, ni en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

3.- Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés est tenu indéfiniment des dettes sociales conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

4.- Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

DS


Paraphe


En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

4.- Chaque nu-propiétaire et usufruitier a la qualité d'associé.

Il bénéficie chacun de droits politiques, financiers et patrimoniaux, dans les conditions stipulées ci-après.

Après la dissolution de la société ou une annulation de parts résultant d'une réduction de capital ou autrement, il sera fait application, au choix de l'usufruitier seul, de l'une des deux options suivantes :

- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil : i) en cas d'attribution par la société d'un actif consommable, l'usufruitier jouit sur ces biens d'un quasi-usufruit, ii) en cas d'attribution par la société d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de la réduction du capital ;
- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés.

Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts démembrées à la suite d'un refus d'agrément, de retrait d'un associé de la société ou de liquidation de la société.

Article 14.- Indivisibilité des parts sociales

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. A défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé. Les dispositions du présent alinéa sont applicables à chaque nu-propiétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

Article 15.- Transfert de parts sociales. Généralités

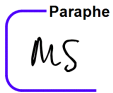
Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Toutefois, ces formalités pourront être remplacées par un transfert sur les registres de la société, conformément aux dispositions de l'article 1865 alinéa 1 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

DS


Paraphe


Article 16.- Transfert de parts sociales. Agrément

1 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Toutes les autres cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable des associés se prononçant en assemblée générale extraordinaire.

2 - A l'effet d'obtenir cet agrément préalable, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la gérance en indiquant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé, le nombre et le prix des parts à céder et demander l'agrément dudit cessionnaire ; s'il s'agit d'une personne morale, la notification indique l'identité de ses associés ainsi que le nom des personnes physiques qui en assurent le contrôle ultime.

Dans les trois (3) mois de la notification du projet de cession à la gérance, celle-ci doit notifier sa décision à l'associé cédant. Cette décision n'est pas motivée.

A défaut de l'avoir fait dans ce délai, la gérance est réputée s'être déchargée du soin de l'agrément sur la collectivité des associés et alors tout associé peut convoquer lui-même l'assemblée des associés sans mise en demeure préalable de la gérance. En cas de convocation par plusieurs associés, seule est régulière la convocation émanant de l'associé ayant convoqué régulièrement l'assemblée pour la date la moins éloignée.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la gérance ou par l'auteur de la convocation, au cédant ainsi qu'à chacun des autres associés.

En cas d'agrément le transfert doit être régularisé. Faute de l'être, dans un délai de deux mois, par la défaillance du cédant, ce dernier est réputé avoir renoncé à son projet.

3 - En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts du cédant. En cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, ou peut elle-même procéder au rachat des parts en vue de leur annulation, avec le consentement du cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, qu'il renonce à la cession projetée.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans les deux (2) mois de la notification de l'agrément. A défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait eu lieu par voie de fusion ou d'apport ou aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

DS
MD

Paraphe
MS

Article 17.- Dissolution et liquidation d'une communauté de biens

En cas de dissolution et de liquidation de la communauté de biens existant entre un associé et son conjoint par suite de divorce, séparation de corps ou de biens et, d'une manière générale, pour une cause quelconque de leur vivant, l'attribution de parts sociales dépendant de la communauté au conjoint qui ne possédait pas la qualité d'associé doit être agréée dans les conditions prévues à l'article 16 des statuts.

En cas de refus d'agrément, celui des conjoints figurant seul en nom dans les statuts de la société et ayant donc, seul, la qualité d'associé, garde cette qualité pour la totalité des parts sociales dépendant de la communauté dissoute, à charge par lui de procéder par d'autres attributions éventuelles au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou ex-conjoint.

Article 18.- Dissolution et liquidation d'une personne morale

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, d'une personne morale ayant la qualité d'associé, est assimilée au décès d'un associé personne physique.

En conséquence, les parts sociales appartenant à la personne morale dissoute ne pourront être transmises, lors de sa liquidation, à quelque personne que ce soit, qu'après autorisation préalable de la collectivité des associés, dans les conditions prévues à l'article 16 ci-dessus.

Ainsi, seuls demeurent libres les transferts de parts au profit de personnes associées de la société ainsi dissoute et liquidée qui sont déjà associées de la société.

Article 19.- Décès d'un associé

La transmission de parts sociales pour cause de décès intervient selon les règles fixées à l'article 16.

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé personne physique, mais se poursuit entre les associés survivants et le ou les ayants-droits de l'associé décédé (son conjoint, ses descendants ou autres héritiers) dûment agréés dans les conditions de l'article 16.

Les ayants-droits de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les quinze (15) jours de la production de ces pièces, la gérance statue sur l'agrément du ou des ayants droit n'ayant pas déjà la qualité d'associé de la société.

Article 20.- Retrait

1.- Tout associé qui entend se retirer de la société, totalement ou partiellement, doit justifier d'un juste motif. Le retrait exige l'accord des associés donné par décision collective extraordinaire et dans le cadre d'une assemblée.

La révocation du gérant n'est pas une cause légitime de retrait ni pour ce dernier, ni pour un associé.

2.- L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. A défaut d'accord entre les parties, la requête sollicite également le président du tribunal sur l'échéancier de règlement des droits sociaux de l'associé retrayant.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se retrouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

DS
MD

Paraphe
MS

3.- Si un démembrement en usufruit et nue-propiété affecte des parts, le retrait ne peut être demandé que conjointement par le nu-propiétaire et l'usufruitier. Le sort des parts démembreées est réglé conformément aux stipulations de l'article 13 § 4 ci-dessus.

Article 21.- Nantissement

1.- Le nantissement des parts sociales doit être effectué par acte authentique ou sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Il n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité requises. Tout projet de nantissement peut être soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les projets de cessions de parts. Le consentement au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales si cette réalisation est notifiée un (1) mois avant la vente, aux associés et à la société.

2.- Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire intervenue entre eux, réputés acquéreurs en proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun membre de la société n'exerce cette faculté, la société peut elle-même racheter les parts en vue de leur annulation.

3.- Lorsque les associés n'ont pas donné leur consentement au nantissement ou lorsque l'associé débiteur a omis de leur notifier ce nantissement, la mise en vente des parts nanties doit être notifiée à la société et aux associés un (1) mois avant la vente. Dans ce délai, les associés peuvent décider soit de l'acquisition des parts dans les conditions prévues à l'article 16 ci-dessus, soit de la dissolution de la société. Si la vente forcée a lieu, les associés ou la société elle-même peuvent exercer la faculté de substitution, conformément au paragraphe 2 ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE IV **GÉRANCE**

Article 22.- Nomination des gérants

1.- La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision unanime des associés, à l'exception des premiers gérants, désignés à l'article 39 ci-après.

2.- Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de prononcer la dissolution de la société.

Article 23.- Fin des fonctions des gérants

Un gérant peut démissionner.

Les associés peuvent mettre fin avant terme aux fonctions d'un gérant par décision unanime des associés.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime à la demande de tout associé.

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

DS


Paraphe


La révocation d'un gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait de la société.

Article 24.- Pouvoirs des gérants

Dans les rapports entre associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans ses rapports avec les tiers, elle jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social. Ainsi, elle décide seule de l'acquisition et/ou de l'aliénation de tous actifs mobiliers ou immobiliers énoncés à l'article 2, dans les limites de cet objet social, à savoir du caractère civil de la société.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun des autres de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Mais 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.

Tout gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs.

Article 25.- Responsabilité des gérants

La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, 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.

Le ou les gérants doivent consacrer tout le temps et tous les soins nécessaires aux affaires de la société.

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, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE V **DÉCISIONS COLLECTIVES**

Article 26.- Forme

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Toutes autres décisions peuvent être prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite.

Les décisions collectives peuvent également résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte dont un exemplaire s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société. Un acte n'est opposable à la société que lorsque la gérance en a eu connaissance.

DS
MD

Paraphe
MS

Article 27.- Objet des décisions

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans certains domaines définis par les présents statuts.

Toutes les autres décisions sont les décisions ordinaires.

Article 28.- Modalités des décisions

1.- 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 30 % 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 un autre associé ou par son conjoint justifiant de son pouvoir.

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

Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

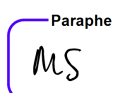
3.- L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

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

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

DS


Paraphe


4.- Lorsque les parts sociales sont démembrées, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives ordinaires et extraordinaires, sauf pour les décisions suivantes :

- le droit de vote sera réservé au nu-proprétaire pour les décisions de modification ou prorogation de la durée de la société, de changement de forme sociale, de changement ou extension de son objet social,
- il devra être exercé conjointement par le nu-proprétaire et par l'usufruitier pour les décisions de dissolution anticipée de la société et d'augmentation des engagements des associés.

Dans tous les cas, celui du nu-proprétaire ou de l'usufruitier qui ne dispose pas du droit de vote devra obligatoirement être convoqué et informé, dans les mêmes formes et délais que les autres associés, à toutes les décisions, consultations et assemblées.

Il bénéficiera du même droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux.

Dans ces assemblées, il participera sans voix délibérative, mais avec voix consultative. Cet avis consultatif, accompagné de ses observations éventuelles, pourra être consigné dans le procès-verbal à sa demande.

Enfin, pour les décisions pour lesquelles le droit de vote est exercé conjointement par l'usufruitier et le nu-proprétaire et en cas de désaccord entre eux, le vote du nu-proprétaire primera celui de l'usufruitier.

5.- Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

TITRE VI COMPTES SOCIAUX. BÉNÉFICES AFFECTATIONS. PERTES

Article 29 - Comptabilité. Comptes sociaux

La Société procède à l'enregistrement comptable des opérations sociales en conformité des usages dans l'activité exercée. À la clôture de l'exercice, la gérance dresse les comptes permettant de dégager le résultat et établit le rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé et comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, les comptes annuels, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par simple lettre, quinze (15) 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.

Les associés sont réunis dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes dudit exercice.

Article 30.- Résultats. Affectation et répartition

Dispositions générales

Les produits de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges, constituent le bénéfice net.

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

Après approbation du rapport de la gérance, ce bénéfice distribuable est à la disposition des associés et réparti à proportion des droits de chacun d'eux dans le capital social. Il peut, pareillement, sur proposition

DS
MD

Paraphe
MS

de la gérance, être affecté, en tout ou en partie, à toutes réserves générales ou spéciales dont les associés décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu, ou encore être reporté à nouveau.

Si les comptes d'un exercice social se soldent par une perte, il appartient alors aux associés, statuant par décision ordinaire, soit de reporter à nouveau cette perte sur le ou les exercices suivants en vue d'être amortie par les premiers bénéfices ultérieurs, soit de la faire supporter par eux immédiatement, selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes.

En cas de démembrement de propriété

1) Détermination et distribution du résultat courant

Détermination du résultat courant

Les résultats courants sont constitués par tous les produits de l'exercice (comprenant notamment les dividendes, intérêts, plus-values sur titres de placement, ...) sous déduction des frais et charges supportés par la société, en ce compris toutes provisions.

Il est expressément convenu que dans l'hypothèse où figureraient à l'actif social, des produits dits de capitalisation, tels que des SICAV, des FCP, des bons et contrats de capitalisation ou des contrats d'assurance-vie, le résultat de l'exercice comprendra également " la plus-value " prise par ces titres ou produits au cours de l'exercice qui sera déterminée dans les conditions suivantes :

À la clôture de chaque exercice, il y aura lieu d'évaluer les titres ou produits ci-dessus visés à leur valeur liquidative à cette date ; cette valeur s'entend de la valeur communiquée par l'organisme financier, la banque et/ou la compagnie d'assurance gérant le contrat. Cette valeur sera comparée à la valeur liquidative desdits titres ou produits sous déduction des frais d'entrée.

Pour chaque exercice, il y aura lieu, le cas échéant, de faire une compensation entre les écarts positifs et négatifs constatés pour l'ensemble des titres et produits de capitalisation, afin de déterminer un montant net des écarts.

S'il est constaté un écart négatif, il sera procédé à la comptabilisation d'une provision, qui viendra en déduction du résultat de l'exercice.

2) Distribution du résultat courant

a. Résultats

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultats courants et exceptionnels.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.

Ils peuvent, pareillement, porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice. Ils peuvent, enfin, affecter en réserves tout ou partie du résultat courant de l'exercice ou du report à nouveau.

Le résultat exceptionnel (ainsi que le résultat financier provenant du résultat exceptionnel d'une filiale), constitué par les plus-values sur cession d'actif immobilisé, peut, au seul choix de l'usufruitier de titres, être distribué aux associés à proportion du nombre de parts détenu par chacun d'eux ou être affecté en tout ou en partie à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale.

DS
MD

Paraphe
MS

En cas de distribution des fonds correspondants à un résultat exceptionnel, les usufruitiers décideront seuls, aux termes d'une assemblée générale de la société statuant à la majorité ordinaire, des modalités d'attribution des sommes entre :

- Soit un quasi-usufruit,
- Soit une obligation de emploi du produit distribué,
- Soit une répartition à proportion des droits de chacun des usufruitiers et nus-proprétaires.

Dans ce dernier cas, elle précisera selon quelles modalités devra s'opérer la répartition.

À défaut de précisions, la société pourra librement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers qui en deviendra quasi-usufruitier dans les conditions prévues par les articles 587 et suivants du code civil.

b. Réserves

Les usufruitiers peuvent, seuls, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves.

Dans ce cas, les usufruitiers décideront seuls des modalités d'attribution des sommes entre quasi-usufruit, emploi du produit distribué, et répartition à proportion des droits de chacun des usufruitiers et nus-proprétaires.

3) Imputation des pertes

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices.

Il est expressément convenu que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

4) Disposition communes

Sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'Administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus. Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul, qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré et notamment pour opter pour le prélèvement libératoire. Le titulaire du droit démembré devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'imposition des différents associés par référence à leurs droits dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

Article 31.- Comptes courants d'associés

Les associés peuvent, avec le consentement de la gérance, laisser ou verser leurs fonds disponibles dans les caisses de la Société en compte de dépôt ou en compte courant.

Les conditions d'intérêts et de fonctionnement de ces comptes sont fixées d'un commun accord entre la gérance et les titulaires. Dans le cas où l'avance est faite par la gérance unique, ces conditions sont déterminées d'accord entre elle et les associés.

DS


Paraphe


TITRE VII DISSOLUTION. LIQUIDATION.

Article 32.- Dissolution

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 extraordinaire.

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 extraordinaire 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 33.- Désignation du liquidateur

La société est liquidée par les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, ou à l'expiration de la société, à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire, auquel cas le liquidateur est désigné par décision de justice.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Article 34.- Opérations de liquidation

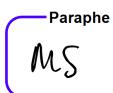
Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers. Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; il poursuit s'il le juge opportun les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et plus généralement fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Le liquidateur ou les liquidateurs, agissant ensemble, rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées pendant l'année écoulée.

Toutes décisions, notamment relatives au mode de liquidation et à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, sont prises à la majorité prévue à l'article 28 pour les décisions collectives ordinaires.

Tous pouvoirs sont conférés aux liquidateurs pour opérer, en espèces, le remboursement des apports et la répartition entre associés du boni de liquidation.

DS


Paraphe


Article 35.- Partage

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices, en tenant compte des dispositions de l'article 30 pour les parts sociales grevées d'un droit d'usufruit.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Cependant tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

TITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES.

Article 36.- 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 contre récépissé.

Article 37.- Règlement intérieur

Les gérants sont expressément habilités à établir un règlement intérieur destiné à compléter et préciser certaines modalités de fonctionnement de la Société.

Ce règlement s'imposera à tous les associés au même titre que les statuts.

Toutes les décisions d'adoption, de modification ou de suppression de ce règlement intérieur seront valablement adoptées par la gérance seule.

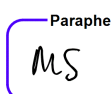
Article 38.- Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la société, pendant la durée de la société et de sa liquidation seront portées devant le tribunal de grande instance du siège social.

En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile.

À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.

DS


Paraphe


Article 39.- Nomination des premiers gérants

Monsieur Damien MENARD, demeurant à RENNES (35000), 23 rue d'Échange.

Madame Sophie MENARD, demeurant à RENNES (35000), 23 rue d'Échange.

Sont désignés premiers gérants de la société pour une durée indéterminée.

Ils déclarent accepter ces fonctions.

Article 40.- Option fiscale

La société est, à défaut d'option pour l'assujettissement à l'IS, fiscalement semi-transparente.

Article 41.- Personnalité morale - Pouvoirs

1° - La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2° - Toutefois, **Monsieur Damien MENARD et/ou Madame Sophie MENARD**, co-gérants associés soussignés, sont expressément mandatés à l'effet :

- d'acquérir pour le compte de la société en formation, un ensemble immobilier sis à RENNES (35000), 10 rue des Frères Blin,
- de souscrire tout emprunt destiné à financer cette acquisition,
- et de fournir toutes garanties hypothécaires ou autres à la banque, et plus généralement faire le nécessaire.

En outre, **Monsieur Damien MENARD et/ou Madame Sophie MENARD**, co-gérants associés soussignés sont expressément habilités à l'effet de souscrire, dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant dans le cadre de l'objet statutaire, et conformes à l'objet social.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la société.

Article 42.- Publicité

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des fondateurs et aux porteurs des copies authentiques ou extraits conformes des pièces constitutives à l'effet d'accomplir toutes formalités légales ou réglementaires ou d'en requérir l'accomplissement.

DS
MD

Paraphe
MS

Article 43.- Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

SIGNATURE ELECTRONIQUE ET CONSERVATION DE L'ACTE

Le présent acte est un acte sous signature privée signé électroniquement par chacune des soussignées à la date portée devant sa signature, au moyen d'une Signature Avancée (AES) conforme au Règlement Européen eIDAS.

Cette signature mise en œuvre par la SELARL GUILLOTIN LE BASTARD & ASSOCIES au moyen de son compte DocuSign, les soussignées s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite, pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature par le service susmentionné et pour retenir, comme date du présent acte, la date de la dernière des signatures qui y aura été portée.

À l'issue du processus de signature par tous les participants, l'acte électronique est formé.

Tous les éléments le constituant sont réunis dans une archive scellée au sein d'une enveloppe DocuSign. Chaque PARTIE recevra de DocuSign un mail incluant les documents signés et le dossier de preuve.

Par application des dispositions de l'article 1375 du Code civil, la conservation de l'original présent au sein de son compte DocuSign est confié par l'ensemble des PARTIES signataires à SELARL GUILLOTIN LE BASTARD & ASSOCIES avec la mission de le conserver et d'en délivrer des copies certifiées conformes aux PARTIES sur leur simple demande. Le Dépositaire ne pourra se dessaisir de l'Original que sur instruction conjointe des PARTIES signataires ou sur décision de justice exécutoire.

Le dépositaire est, toutefois, autorisé à changer de plateforme de sauvegarde pour le cas où les services DocuSign venaient à fermer.

L'an deux mille vingt-cinq

Le 01 juillet 2025

En autant d'exemplaires que nécessaire.

Monsieur Damien MENARD

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

DocuSigned by:
MENARD DAMIEN
07115EEC56FD4E2...

Madame Sophie MENARD

« Bon pour acceptation des fonctions de gérante »

Signé par :
MENARD Sophie
654C2497172F4FF...

Pour la société DMXV

Monsieur Damien MENARD

DocuSigned by:
MENARD DAMIEN
07115EEC56FD4E2...