

## STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

### « SCI 2LMS »

Entre les soussignés :

- **Monsieur FREZOULS Laurent**, né le 18/08/1980 à Toulouse (31), Chef d'entreprise, demeurant 8 chemin du maine, 31 140 Montberon,

Marié le 01/08/2015 à Launaguet (31) avec Mme CAMPMAS Stéphanie sous le régime de la séparation de biens, conformément au contrat de mariage qui a été établi par Maître MALBOSC, Notaire à Toulouse (31) le 19 mai 2015.

- **Madame CAMPMAS Stéphanie, épouse FREZOULS**, née le 19/11/1980 à Toulouse (31), responsable comptable, demeurant 8 chemin du maine, 31 140 Montberon,

Mariée le 01/08/2015 à Launaguet (31) avec Mme FREZOULS Laurent sous le régime de la séparation de biens, conformément au contrat de mariage qui a été établi par Maître MALBOSC, Notaire à Toulouse (31) le 19 mai 2015.

ci-après dénommés, ensemble, les Associés.

Il est formé entre eux une société civile immobilière qui sera régie par les lois en vigueur et les présents statuts.

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIIT :

LF SF

Les statuts d'une Société Civile devant exister entre eux et tout autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

### **Article 1 - Forme**

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du code civil, le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les dispositions légales ou réglementaires applicables, ainsi que par les présents Statuts.

### **Article 2 - Dénomination**

La société prend la dénomination : SCI 2LMS.

### **Article 3 - Objet**

La société a pour objet : l'acquisition, la prise à bail, la gestion, l'administration, la location, la construction et la revente de tous biens mobiliers et immobiliers, ainsi que toutes opérations civiles 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 4 - Siège social**

Le siège social est fixé à : 8 chemin du maine, 31 140 Montberon.

LF SF

## **Article 5 - Durée**

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée légale ou conventionnelle dans les conditions et les formes des présents statuts.

## **Article 6 - Apports**

Les soussignés apportent à la Société :

### **Apports en numéraire**

- Laurent FREZOULS, la somme de neuf cent quatre-vingts euros	980 €
- Stéphanie CAMPMAS, épouse FREZOULS, la somme de vingt euros	20 €
	-----
Soit la somme totale de mille euros	1 000 €

Les associés s'engagent à débloquer cette somme sur simple appel de la gérance.

## **Article 7 - Intervention des conjoints des apporteurs - Rémunération des apports**

Laurent FREZOULS, apporteur et marié sous le régime de la séparation de biens, déclare que les biens apportés ont le caractère de biens propres.

Stéphanie CAMPMAS, épouse FREZOULS, apporteur et mariée sous le régime de la séparation de biens, déclare que les biens apportés ont le caractère de biens propres.

LF SF

## **Article 8 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1000 €). Il est divisé en cent (100) parts de dix euros (10 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux Associés en proportion de leurs apports, à savoir :

à Laurent FREZOULS, quatre-vingt-dix-huit (98) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport,

Numérotées de 1 à 98;

à Stéphanie CAMPMAS, épouse FREZOULS, deux (02) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport,

Numérotées de 99 à 100;

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

## **Article 9 - Comptes courants d'Associés**

Chaque Associé pourra verser dans la caisse sociale, en compte courant libre, au-delà de sa mise sociale, toutes sommes qui seront jugées utiles par la gérance pour les besoins de la Société.

Les conditions d'intérêts, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées par accord entre les Associés et la gérance, sous réserve d'approbation par la prochaine décision collective ordinaire.

## **Article 10 - Parts sociales**

### **10.1 Droit des propriétaires de parts**

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

LF

SF

## 10.2 Formalités de cession

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la Société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du code civil.

## 10.3 Cession

Les parts sociales ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou gratuit, qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des parts sociales composant le capital social.

Cette règle s'applique à **toute cession**, qu'elle soit effectuée :

- Entre associés,
- Entre époux,
- Entre ascendants et descendants,
- Ou au profit de toute autre personne, physique ou morale.

La demande d'agrément doit être notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée des associés doit se prononcer dans un délai de **trois mois** à compter de la réception de la demande.

À défaut de réponse dans ce délai, **l'agrément est réputé refusé.**

En cas de refus d'agrément, les associés devront, dans un délai de trois mois, faire acquérir les parts par un ou plusieurs associés, par un tiers agréé, ou par la société elle-même en vue d'une réduction de capital.

Si, à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé, **l'agrément est réputé donné.**

## 10.4 Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par l'article 1867 du code civil. L'agrément sera acquis aux conditions de majorité fixées à l'article 12 des présents Statuts.

LF SF

## 10.5 Décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, la société ne continue avec les héritiers que sous réserve de l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des parts sociales composant le capital.

En cas de refus d'agrément, les associés survivants ou la société devront acquérir ou faire acquérir les parts du défunt dans un délai de **six mois**.

À défaut, **l'agrément sera réputé donné**.

## Article 11 – Gérance

### 11.1 Nomination

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou non, choisis par les Associés, sans ou avec limitation de la durée de leur mandat. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.

Les premiers gérants de la Société sont :

- Monsieur FREZOULS Laurent, né le 18/08/1980 à Toulouse (31) demeurant 8 chemin du maine - 31140 Montberon, de nationalité Française, pour une durée illimitée.
- Madame CAMPMAS Stéphanie, épouse FREZOULS, née le 19/11/1980 à Toulouse (31) demeurant 8 chemin du maine - 31140 Montberon, de nationalité Française, pour une durée illimitée.

Le gérant est nommé et révoqué par une décision des Associés représentant plus de la moitié (1/2) des parts sociales.

### 11.2 Pouvoirs

Dans les rapports entre Associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

Toutefois, dans les rapports entre Associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision des Associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social, effectuer les actes et opérations suivants : contracter des emprunts, autres que bancaires, effectuer des achats, échanges et ventes

LF

SF

d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissements, effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, prendre des intérêts dans d'autres sociétés, engager la Société au-dessus d'une somme de 15.000 €.

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

## **Article 12 - Décisions collectives**

**12.1** Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant soit en assemblée, soit par consultation écrite des Associés. En outre, les Associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

**12.2** Chaque Associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Chaque Associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre Associé ou par son conjoint.

Tout Associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des Associés, sur une question déterminée. Le gérant procède alors à la convocation selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

**12.3** Les conditions dans lesquelles les Associés sont convoqués aux assemblées, les documents qui leur sont adressés en cas d'assemblée ou de consultation écrite, les procès-verbaux qui sont établis à la suite des décisions sont fixés selon les dispositions des articles 1855 et 1856 du code civil et 40 à 48 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

**12.4** Les modifications des Statuts sont décidées par les Associés représentant au moins les trois quarts (3/4) du capital social.

LF SF

En aucun cas, la majorité ne peut obliger un Associé à augmenter son engagement social.

**12.5** Dans les assemblées ou lors des consultations écrites, autres que celles ayant pour objet de modifier les Statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la Société, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs Associés représentant plus de la moitié (1/2) des parts sociales.

### **Article 13 - Exercice social**

Chaque exercice social a une durée d'une (1) année qui débute le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

### **Article 14 - Présentation des comptes**

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux Associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.

Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la Société.

Le rapport est soumis aux Associés, en assemblée, dans les six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

### **Article 15 - Affectation des résultats**

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les Associés à proportion de leur participation dans le capital. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les Associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice.

LF

SF

## **Article 16 - Dissolution - Liquidation - Partage**

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des Associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui les exercent conformément aux articles 1844-8 du code civil et 10 à 14, 28 et 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les Associés, dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

## **Article 17 - Contestations**

Toutes les contestations concernant les affaires sociales 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. A 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.

## **Article 18 - Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile 8 chemin du maine - 31 140 Montberon, siège social de la Société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

LF SF

## Article 19 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents Statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

## Article 20 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et, en particulier, pour signer l'avis à insérer dans un Journal d'annonces légales du département du siège social.

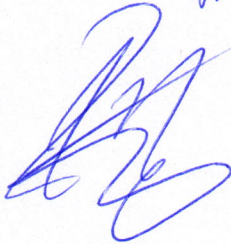
Fait à Montberon, le 28 / 10 / 2025

**Laurent FREZOULS**

Mention « Lu et approuvé »

« bon pour acceptation des fonctions de gérant »

Lu et approuvé



Bon pour acceptation des  
fonctions de gérant.



**Stéphanie FREZOULS née CAMPMAS**

mention « Lu et approuvé »

« bon pour acceptation des fonctions de gérante »

Lu et approuvé



Bon pour acceptation des fonctions  
de gérante

