

2T IMMO

Société civile immobilière au capital de 2 000,00 €uros
Siège social : 4, rue du Rompot 21121 FONTAINE-LES-DIJON

RCS DIJON N°885 338 855

STATUTS

**MIS A JOUR PAR DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 1^{er} DECEMBRE 2025**

Pour copie certifiée conforme


La Gérance

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- M. Thomas TISSANDIER, né le 8 juin 1988 à AUTUN (71), de nationalité française, demeurant au 48 B Grande rue 21310 MIREBEAU-SUR-BEZE, célibataire, n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité, Avocat inscrit au Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de DIJON, résident fiscal français,

- M. Matthieu TISSANDIER, né le 22 août 1986 à DIJON (21), de nationalité française, demeurant au 11 Place Charles de Gaulle 21210 SAULIEU, célibataire, n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité, Géomètre-Expert, résident fiscal français,

TITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

Article 1 – FORME

La société est de forme civile.

Elle est régie par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et du décret n°78704 du 03 juillet 1978, et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière et celles qui viendraient modifier ces textes, ainsi que par les présents statuts.

Elle ne peut faire appel public à l'épargne ni émettre des titres négociables.

Article 2 – OBJET

Cette société a pour objet :

- l'acquisition de tous immeubles non bâtis et de tous immeubles bâtis à usage commercial, privé, professionnel, d'habitation ou mixte ;
- la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous ces immeubles ainsi que de ceux dont elle pourrait devenir ultérieurement propriétaire ainsi que la vente éventuelle desdits immeubles ;
- et plus généralement, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet social.

Article 3 – DENOMINATION

La société prend la dénomination sociale de **2T IMMO**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots « *Société Civile immobilière* » ou « *SCI* », suivie de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4 – DUREE DE LA SOCIETE

4.1 – La société est constituée pour une durée de 99 (QUATRE-VINGT-DIX-NEUF) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés compétent, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

4.2 – Au moins un an avant la date d'expiration de la société, la collectivité des associés devra être consultée à l'effet de décider de la prorogation de la société. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal Judiciaire, du siège social de la société, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation sera prise à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

4.3 – La société sera dissoute dans tous les cas prévus par l'article 1844-7 du Code Civil.

La dissolution ne pourra pas intervenir automatiquement par suite d'un événement affectant la qualité d'un associé, comme par exemple : décès, faillite personnelle, liquidation ou règlement judiciaire d'un associé, cessation des fonctions d'un gérant, associé ou non.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé au 4 rue du Rompot - Bâtiment D - 21121 FONTAINE-LES-DIJON.

Ce siège pourra être transféré dans une commune du même département (21), sur simple décision de la gérance, qui, dans ce cas, est habilitée à modifier les statuts en conséquence.

Le siège pourra être transféré partout ailleurs par la gérance, dûment habilitée par une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL

Article 6 - APPORTS

Les associés font apport à la société, savoir :

<u>ASSOCIES</u>	<u>APPORTS</u>
M. Thomas TISSANDIER	1.980,00 Euros
M. Matthieu TISSANDIER	20,00 Euros
TOTAL	2.000,00 Euros

Cette somme de 2.000,00 (DEUX MILLE) Euros sera versée dans les meilleurs délais dans la caisse sociale.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

7.1 - Montant du capital social :

Le capital social est fixé à la somme de 2.000,00 (DEUX MILLE) Euros.

7.2 - Répartition du capital social :

Il est divisé en 200 (DEUX-CENTS) parts de 10 (DIX) Euros chacune, numérotées de 1 à 200.

Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs :

<u>ASSOCIES</u>	<u>Nombre de parts</u>	<u>Numérotées de :</u>	<u>A :</u>
SASU 2T INVEST	150	1	150
Thomas TISSANDIER	48	151	198
Matthieu TISSANDIER	2	199	200
TOTAL	200		

Article 8 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

8.1 - Augmentation :

Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois, par décision de l'assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue à l'article 19.4°.

Cette augmentation pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une incorporation des réserves ou d'éventuels comptes courants.

En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Lors de l'augmentation du capital social, la collectivité des associés devra décider si cette augmentation aura lieu par élévation de la valeur nominale des parts ou par création de parts nouvelles.

Les attributaires de parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, devront être formellement agréés par les associés.

La création de parts nouvelles peut donner lieu au versement d'une prime d'émission.

Sous réserve des dispositions du paragraphe 8.1° e, les engagements des associés ne peuvent être augmentés sans leur consentement.

Toute augmentation du capital par attribution de parts gratuites peut toujours être réalisée, nonobstant l'existence de rompus, les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution, pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

8.2 – Réduction :

Le capital peut être réduit, en vertu d'une assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction de capital affectera des parts démembrées, et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifiés au siège de la société par lettre recommandée avec accusé avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

Article 9 – REPRESENTATION DES PARTS

9.1 – Généralités :

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé dans la société résultent, uniquement, des présents statuts ou des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

9.2 – Indivision :

En cas d'indivision, les copropriétaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social de la société, statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associé, lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément.

L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

9.3 – Démembrement de propriété :

L'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux parts sociales dont la propriété est démembrée.

TITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ASSOCIE

Article 10 – DROITS DES ASSOCIES

10.1 – Droit de retrait :

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société par décision collective extraordinaire des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

En cas de désaccord des associés sur la valeur des parts sociales, celle-ci est fixée à la valeur de l'actif net, soit :

$$((\text{Valeur d'acquisition des immeubles inscrits à l'actif} + \text{trésorerie}) - \text{dettes}) = \text{valeur de 100 \% des parts sociales.}$$

En cas de désaccord, la partie la plus diligente peut solliciter la désignation d'un expert en référé devant le Président du Tribunal de Grande Instance qui déterminera la valeur en application de l'article 1843-4 du Code Civil.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable dans un délai qui ne peut être supérieur à 6 (SIX) mois à compter de l'autorisation de retrait.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société, conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent à l'unanimité décider la dissolution anticipée de la Société.

10.2 – Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation :

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Si une part est démembrée, les droits sur les bénéfices distribués seront répartis comme suit entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

- lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, d'un prélèvement sur le report à nouveau, sur les réserves, d'un prélèvement sur les réserves, la distribution revient à l'usufruitier,
- lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, ou sur le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent au nu-propriétaire,

10.3 – Droit d'intervention dans la vie sociale :

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter.

Lorsqu'une part sociale est démembrée, le droit de vote appartient à l'usufruitier exclusivement. Le nu-propriétaire devant participer à toutes les décisions collectives.

Article 11 – OBLIGATIONS DES ASSOCIES

11.1 – Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement sa participation dans le capital social.

Tout associé mineur engagera sa responsabilité à l'égard des autres associés majeurs qu'à hauteur de son apport en capital.

11.2 – Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir vainement poursuivi la société.

11.3 – Tout associé a l'obligation de répondre aux appels de fonds lancés par la gérance et qui seront destinés soit à libérer le capital social, soit à réaliser l'objet social.

11.4 – Les obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et la gérance.

11.5 – En cas de cession de l'immeuble, le redevable de la plus-value immobilière, pour les parts démembrées est l'usufruitier.

TITRE IV - TRANSMISSION DES PARTS - AGREMENT

Article 12 – CESSIONS ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES

12. 1 – Forme des cessions :

Toute cession de parts doit être constatée par acte sous-seing privé enregistré au service des impôts compétent.

12. 2 – Opposabilité des cessions :

Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La signification peut toutefois être remplacé par un dépôt original de l'acte au siège social contre récépissé.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie de l'acte authentique ou d'un original de l'acte sous seing privé de cession.

Entre deux époux associés, les cessions de parts faites par l'un ou l'autre devront, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé.

12. 3 – Agrément des cessions :

A - Par principe, toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit (*y compris au bénéfice du conjoint d'un associé*), sont soumises à l'agrément de la société. Toutefois, interviennent librement les opérations entre associés, entre ascendants et descendants.

B - A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la société et à chacun de ses associés, en indiquant le nombre de parts cédées, les nom, prénom, nationalité, profession et domicile du cessionnaire et le prix proposé.

C - Cette notification sera faite soit sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, soit sous forme d'acte extrajudiciaire, soit enfin par remise en main propre contre récépissé.

D - Dans les 20 (VINGT) jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance devra :

- soit consulter les associés par écrit à l'effet d'obtenir cet agrément,
- soit convoquer une assemblée générale extraordinaire afin de se prononcer sur cet agrément.

En cas de consultation écrite, dans les 15 (QUINZE) jours de l'envoi de la lettre de la gérance, chaque associé, à l'exception du cédant, devra faire connaître, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, ou remise

au gérant contre récépissé, s'il accepte ou non cet agrément et, dans la négative, le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir.

En cas de réunion d'une Assemblée Générale Extraordinaire, la décision rendue par cette Assemblée est notifiée dans les 7 (SEPT) jours au cédant par lettre recommandée avec A.R.

En cas de consultation écrite, la gérance devra notifier par lettre recommandée avec A.R. la décision dans les 3 (TROIS) jours de l'expiration du délai de 15 (QUINZE) jours imparti à chaque associé pour prendre position.

A défaut de réponse dans les 45 (QUARANTE-CINQ) jours, quelques soient les modalités de consultation retenue par la gérance, l'agrément est réputé acquis.

E - L'agrément sera obtenu par décision dans les conditions prévues à l'article « *Assemblée générale extraordinaire* » ci-après.

La décision des associés ne sera pas motivée et la gérance la notifiera à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé, dans le mois de la demande, quelle que soit la modalité de consultation retenue par la gérance.

F - Cession agréée

Si la cession de parts sociales est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de 6 (SIX) mois à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai et à défaut de régularisation, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

G - Refus d'agrément et offre d'achat

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés peuvent soit racheter les parts eux-mêmes, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts par la société en vue de leur annulation. Si plusieurs associés se portent cessionnaires, les parts seront réparties entre eux par tête.

Devront être notifiés à l'associé cédant le refus d'agrément, le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut d'accord par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social de la société, statuant en la forme des référés sans recours possible, saisi par la partie la plus diligente. Les frais de l'expertise restent à la charge de la partie qui l'a demandée.

Si le prix fixé par expert n'est pas accepté par l'associé cédant, ce dernier pourra conserver ses parts sociales.

L'expert sera tenu d'appliquer la méthode de détermination du prix telle que stipulée à l'article 10.1.

H - Refus d'agrément et défaut d'offre d'achat

Si aucune offre d'achat n'est faite dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément sera réputé acquis à moins que les autres associés ne décident de la dissolution de la société.

I - Toutes les dispositions qui précèdent aux points g et h peuvent être rendues caduques par le cédant, s'il renonce à sa cession des parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues aux points g et h, y compris le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

J - Dans tous les cas où les parts sont acquises, soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire par lettre recommandée avec accusé de réception, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession.

Article 13 – NANTISSEMENT ET CESSIION FORCEEE DE PARTS SOCIALES

13. 1 – Nantissement :

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société. Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

13. 2 – Conditions et réalisation du nantissement :

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 12-3° ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de 2 (DEUX) mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la Société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la Société, dans les conditions prévues au paragraphe 1er ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer leur faculté de substitution.

Article 14 – TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe et au conjoint venant à la succession de l'associé décédé. Tous autres héritiers ou légataires comme encore les dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue (ci-après les « *Héritiers indirects* ») doivent être agréés par tous les associés, sans distinction de la qualité de personne physique ou morale, de ces dévolutaires

L'agrément est donné par la collectivité des associés dans les conditions des décisions extraordinaires telles qu'elles résultent de l'article 19 des statuts.

Les voix attachées aux parts des Héritiers indirects ne sont pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité et ce jusqu'à ce qu'ils soient agréés.

Article 15 – TRANSMISSION PAR DONATION

La transmission des parts sociales par donation sont soumises à agrément dans les conditions de l'article 12.3° sauf si le donataire est un ascendant ou un descendant d'un associé.

Article 16 – LIQUIDATION D'UNE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE EPOUX

Qu'elle intervienne du vivant des époux ou par le décès de l'un d'entre eux, la liquidation de communauté ne peut attribuer de parts sociales au conjoint de l'associé que si ce dernier est agréé dans les conditions prévues à l'article 12.3°.

Article 17 – REVENDECTION DE LA QUALITE D'ASSOCIE PAR UN CONJOINT D'ASSOCIE

Si le conjoint d'un associé exerce le droit de revendication qui lui est accordé par l'article 1832-2 du Code Civil, postérieurement à la réalisation de l'apport ou de l'achat, il sera soumis à l'agrément de la société dans les conditions prévues à l'article 12.3°.

TITRE V - FONCTIONNEMENT

Article 18 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

18. 1 – Gérance :

La société est gérée et administrée par une ou plusieurs personne(s) physique(s) ou morale(s), associée(s) ou non, nommée(s) avec ou sans limitation de durée par la collectivité des associés représentant au moins les 2/3 des parts sociales, l'intéressé participant à la décision.

Le premier gérant de la société, nommé pour une durée indéterminée est M. **Thomas TISSANDIER**, né le 8 juin 1988 à AUTUN (71), de nationalité française, demeurant au 48 B Grande Rue 21310 MIREBEAU SUR BEZE.

18. 2 – Pouvoirs de la gérance :

A - Dans ses rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et accomplir tous les actes contribuant à la réalisation de l'objet social, et il engage la société par tout acte entrant dans cet objet. Ces pouvoirs s'entendent notamment, dans le cadre de l'objet social, de l'acquisition de biens immobiliers, de la souscription d'emprunts pour en assurer le financement assortis le cas échéant de l'affectation hypothécaire du bien,...

B - En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut engager, seul, la société par tout acte entrant dans l'objet social.

C - Le gérant ou chacun d'eux pourra, sous sa propre responsabilité, conférer toute délégation de pouvoirs.

D - Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants pourront accomplir tous les actes de gestion requis dans l'intérêt social.

E - Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants pourront accomplir tous les actes de gestion requis dans l'intérêt social.

F - En cas d'engagement financier supérieur à 50.000,00 euros, l'accord des associés statuant à la majorité requise pour les décisions ordinaires sera requise.

18. 3 – Rémunération de la gérance :

Le gérant exercera ses fonctions gratuitement. Les frais engagés pour le compte de la société seront remboursés sur justificatifs.

18. 4 – Fin de de la gérance :

A - Révocation de la gérance :

Tout gérant pourra être révoqué suivant décision à la majorité requise pour les décisions ordinaires, le gérant participant au vote. Si cette révocation a lieu sans juste motif, elle pourra donner lieu à des dommages-intérêts. Un gérant pourra, également, être révoqué en justice à la demande de tout associé. Cette demande devra être fondée sur une cause légitime.

B – Démission :

Le gérant peut démissionner à tout moment pour juste motif par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société et aux associés au moins 1 (UN) mois avant la prise d'effet prévue. Cette démission ne pourra être effective qu'après la tenue d'une assemblée générale ordinaire en prenant acte. Si le gérant est associé, la démission n'implique pas le retrait de la société.

18. 5 – Formalités :

La nomination et la cessation des fonctions du gérant sont publiées conformément à la réglementation en vigueur.

Article 19 – DECISIONS COLLECTIVES

19.1 – Formes des consultations :

A - Les décisions collectives des associés ont, notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser, le cas échéant, tout acte excédant les pouvoirs de la gérance, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts de cette société ou de transformer la forme juridique.

B - Les décisions collectives des associés résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance ou par voie dématérialisée. Elles peuvent résulter, également, du consentement de tous les associés exprimés par acte unanime.

C - La gérance détermine librement la procédure et le déroulement des décisions collectives.

19.2 – Convocation des assemblées :

A - Dans l'hypothèse où le gérant a choisi de consulter les associés dans le cadre d'une assemblée générale, celle-ci est convoquée par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre simple ou convocation verbale contre récépissé, quinze jours au moins avant la tenue de ladite assemblée.

La convocation doit indiquer l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. Tous les documents utiles (texte des résolutions proposés, le cas échéant rapport de gestion et tout autre document nécessaire à l'information des associés) seront transmis par courrier ou par voie dématérialisée avec la convocation.

B - Un associé non-gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée, à condition de disposer d'au moins 25% des droits de vote.

L'absence de réponse dans les 20 (VINGT) jours de l'envoi de la lettre recommandée est assimilée à un refus.

Si la gérance fait droit à la demande, elle procède à la convocation de l'assemblée dans les 45 jours suivant l'envoi de la lettre recommandée par l'associé.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut à l'expiration du délai de vingt jours se substituer au gérant pour convoquer l'assemblée sous réserves de dispositions légales ou réglementaires contraires, ou solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social de la société, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

19.3 – Constatation des décisions collectives :

A - Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant les noms et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapport soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

S'il s'agit d'une assemblée, le procès-verbal indique également la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom et qualité du président et un résumé des débats.

S'il s'agit d'une consultation écrite, la justification du respect des formalités prévues à l'alinéa ci-dessus et la réponse de chaque associé sont annexées au procès-verbal.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le Président de l'assemblée.

B - Les délibérations entre associés peuvent se tenir et être signées par tous moyens de télécommunication électronique.

C - Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

D - En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

19.4 – Conditions de majorité :

A - Décisions ordinaires :

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion telles que, sans que cela soit exhaustif :

- travaux à réaliser pour un montant supérieur à 30.000,00 €uros par immeuble et plus globalement tout engagement financier supérieur à la somme 30.000,00 €uros ;
- franchise de loyer supérieure à 4 (quatre) mois accordée à un locataire en contrepartie de travaux effectués de sa part ;
- conclusion d'un bail à des conditions dérogeant au droit commun : ex : *bail commercial, bail de très longue durée ou comportant des clauses inhabituelles...*

Elles concernent d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts.

Les comptes sociaux sont approuvés annuellement par décision ordinaire.

Les décisions ordinaires doivent être adoptées par décision des associés présents ou représentés, détenant plus de la moitié du capital social.

B - Décisions extraordinaires :

Les décisions extraordinaires concernent les décisions suivantes :

- dissolution, liquidation de la société,
- prolongation de la société,
- augmentation, réduction de capital,
- modification des statuts.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par décision des associés présents ou représentés à la majorité des $\frac{2}{3}$ des parts du capital social.

Article 20 – DROIT DE COMMUNICATION

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois l'an, communication des livres et documents sociaux.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Également une fois l'an, chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister par un expert-comptable, à charge pour l'associé concerné d'en supporter le coût.

Article 21 – EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social commencera le 1^{er} janvier et finira le 31 décembre de chaque année. Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés compétent et sera clôturé le 31/12/2021.

Article 22 – COMPTES SOCIAUX

22.1 – Généralités :

La gérance doit tenir une comptabilité claire et précise. A la clôture de chaque exercice social, elle dressera un bilan financier de l'année écoulée qu'elle soumettra à l'approbation de l'assemblée générale.

La collectivité des associés sera appelée à statuer sur ces comptes et sur l'affectation du résultat.

22.2 – Bénéfices :

Les produits nets de l'exercice (loyers et autres revenus annexes) déduction faite des charges (intérêts d'emprunts, impôts locaux, frais de gestion...) constituent les bénéfices nets.

Les associés pourront notamment décider de distribuer les bénéfices ou de les mettre en réserve.

En cas de distribution des bénéfices avec une trésorerie insuffisante, il sera créé au profit des associés, des comptes courants créditeurs dont la rémunération sera librement fixée en assemblée générale.

22. 3 – Répartition des pertes :

Les pertes, s'il en existe, s'imputent sur les bénéfices antérieurs non répartis, sur les réserves, puis sur le capital.

Après ces imputations, elles seront portées à un compte "*Pertes antérieures*" inscrit au bilan destiné à être apuré au moyen des bénéfices ultérieurs.

Toutefois, la collectivité des associés peut décider qu'elles soient supportées par chacun d'eux proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

Article 23 – COMPTE COURANT

23. 1 – Généralités :

Chaque associé pourra faire des avances en compte courant à la société avec le consentement de la gérance.

En cas de refus de la gérance, il en sera débattu à l'assemblée ordinaire qui suivra.

Si l'avance en compte courant est faite par le gérant unique, la convention d'ouverture de ce compte courant sera signée avec un autre associé et sera ratifiée par l'ensemble des associés statuant en décision ordinaire.

23. 2 – Taux d'intérêt et durée de l'avance :

Le taux d'intérêt rémunérant ces comptes courants et les modalités de règlement seront fixés en assemblée générale ordinaire.

Cette avance sera faite pour une durée fixée par la gérance et l'associé concerné.

Tout remboursement devra, sauf convention contraire, être sollicité par tout moyen écrit adressé à la gérance au moins 2 (DEUX) mois avant tout remboursement de fonds.

Les avances en compte courant pourront également être faites pour une durée indéterminée.

Dans cette hypothèse, le délai de préavis de demande de remboursement de tout ou partie du compte courant est fixé à une année sauf décision contraire de la collectivité des associés statuant en décision ordinaire.

TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 24 – DISSOLUTION

24. 1 – Principe :

La Société prend fin :

- par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation effectuée conformément à l'article 4 des présents statuts ;
- par la réalisation ou l'extinction de son objet ;
- par l'annulation du contrat de société ;
- par la dissolution anticipée prononcée par le Tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs notamment en cas d'inexécution des obligations par un associé ou mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société ;
- par la dissolution anticipée prononcée par le Tribunal à la demande de tout intéressé, lorsque la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an ;
- par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation des biens de la société.

24. 2 – Dissolution anticipée :

La dissolution anticipée de la société peut toujours être décidée aux conditions de majorité requise à l'article 19.4° pour la modification des statuts.

Elle peut l'être aussi à l'unanimité des associés autres que celui dont le cessionnaire de parts n'a pas été agréé, ou celui qui veut ou doit se retirer de la société, dans les hypothèses prévues au paragraphe 24.5° du présent article, quelle que soit la fraction du capital représentée par ces autres associés.

24. 3 – Réunion de toutes les parts en une seule main :

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

L'associé entre les mains duquel sont réunies toutes les parts sociales peut, à tout moment, dissoudre la Société par déclaration au Greffe du Tribunal de Commerce en vue de la mention de la dissolution au Registre du Commerce et des Sociétés.

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

24. 4 – Décès d'un associé :

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société qui continue dans les conditions prévues à l'article 14.

24. 5 – Evènement affectant un associé :

La déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens ou le règlement judiciaire atteignant l'un des associés n'entraîne pas la dissolution de la société. L'intéressé perd ipso facto, la qualité d'associé et ses droits sociaux sont achetés ou rachetés pour être annulés, leur valeur étant déterminée en cas de contestation par un expert désigné, à défaut d'accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social de la société statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Toutefois, les autres associés peuvent, à l'unanimité, décider la dissolution de la société.

Article 25 – LIQUIDATION-PARTAGE

25. 1 – Généralités :

Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la société, la mention "*Société en liquidation*" ainsi que le nom du ou de ses liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

25. 2 – Nomination du liquidateur :

A - La dissolution met fin aux fonctions du ou des gérant(s).

B - Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

C - Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête.

Tout intéressé peut former opposition à l'ordonnance dans le délai de quinze jours à dater de la publication de la nomination. Cette opposition est portée devant le Tribunal de Grande Instance. Le Tribunal peut désigner un autre liquidateur.

D - Le liquidateur peut être révoqué dans les mêmes conditions.

E - L'associé entre les mains duquel sont réunies toutes les parts sociales et qui procède à la dissolution de la société, par déclaration au Greffe du Tribunal de Commerce, est liquidateur de la société à moins qu'il ne désigne une autre personne pour exercer cette fonction.

F - La nomination et la révocation du liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication qui est faite dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et doit contenir les indications fixées par la réglementation en vigueur.

G - Ni la société, ni les tiers ne peuvent pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celle-ci a été régulièrement publiée.

25. 3 – Pouvoirs du liquidateur :

A - Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser même à l'amiable l'actif social, payer le passif exigible et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions concernant la reprise d'un apport en nature.

B - L'acte de nomination peut apporter des restrictions à ces pouvoirs sans que celles-ci doivent être adoptées aux conditions requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à la condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination conformément à la réglementation en vigueur.

C - Sauf dispositions contraires de l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois, les documents soumis aux associés sont établis et présentés en commun.

D - Au cours de la liquidation de la société, le liquidateur accomplit, sous sa responsabilité, les formalités de publicité incombant aux représentants légaux de la société. Notamment, toute décision entraînant modification des mentions publiées dans l'avis de nomination fait l'objet de la même publication que ces mentions.

25. 4 – Rémunération du liquidateur :

La rémunération des liquidateurs est fixée par la décision qui les nomme. A défaut, elle l'est postérieurement à la demande du liquidateur, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

25. 5 – Compte rendu de mission :

A - La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

B - Quelle que soit la nature de l'acte qui les nomme, les liquidateurs doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination, ou, à défaut, au moins annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

C - La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés, après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut, d'approbation des comptes ou si la consultation des associés s'avère impossible, il est statué sur les comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation, par le Tribunal de Grande Instance, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

D - Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au Greffe du Tribunal de Commerce en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

E - La société est radiée du Registre du Commerce et des Sociétés sur demande de l'accomplissement des formalités prescrites au présent paragraphe et de la publication de l'avis de clôture de la liquidation.

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

25. 6 – Distribution de l'actif net :

A - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

B - Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

C - 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.

D - Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

E - En cas de démembrement des titres sociaux, l'actif net sera partagé comme suit :

- en cas de partage en nature, l'usufruit qui grevait les parts sera reporté sur les biens attribués en échange des parts ;

- en cas de partage en valeur portant sur des sommes d'argent, la quote-part de l'actif net sera répartie en pleine propriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en fonction de la valeur des droits de chacun déterminée conformément au barème fiscal pour la liquidation des droits d'enregistrement prévu à l'article 669 du Code général des impôts.

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 VII – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 – PERSONNALITE MORALE

Cette société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à cette date, les rapports entre associés seront régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et aux obligations. Toutes les dispositions de ce contrat seront applicables immédiatement dans les rapports entre associés. Toutefois, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ces statuts devra être soumis à l'accord unanime des associés tant que la société n'est pas immatriculée.

Article 27 – FISCALITE

27. 1 – Régime fiscal de la société : la société sera soumise à l'impôt sur le revenu lors de sa création.

27. 2 – Régime fiscal des apports :

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.

27. 3 – Déclaration annuelle :

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces enseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier de l'année ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date,
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux,

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales qui, directement ou par entité interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La taxe n'est toutefois pas applicable aux personnes morales qui ont leur siège social en France, dans un Etat membre de l'Union Européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France.

27. 4 – Cession de parts représentatives d'un apport en nature :

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

27. 5 – Plus-values :

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable, en vertu des conditions exposées notamment au BOI-RFPI-PVI.

Article 28 – POUVOIRS

Les associés donnent tous pouvoirs à la gérance à l'effet d'accomplir, avant l'immatriculation de cette société, de passer et signer tous actes et pièces et prendre tout engagement entrant dans l'objet social.

Le gérant se voit notamment accorder par les associés, le pouvoir de procéder à l'ouverture d'un compte bancaire pour le compte de la société.

L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes qui seront, alors, censés avoir été souscrits dès l'origine par elle.

La gérance a tous pouvoirs à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société.

Fait à QUETIGNY (21), le 8 juin 2020,

En autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

M. Thomas TISSANDIER*,
Signature précédée de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

Bon pour acceptation des fonctions de gérant
M. Matthieu TISSANDIER,