

# STATUTS

## 2P IMMO

Société Civile Immobilière au capital de 1 000,00 euros

Siège social : 5303 Bellevue  
72300 PRECIGNE

## **Les soussignés :**

### **La société V2P HOLD,**

Société civile au capital de 500 euros ayant son siège social Allée Verte – 72300 SABLE-SUR-SARTHE, immatriculée sous le numéro 100 996 396 RCS LE MANS, représentée par Monsieur Vincent PICARD en qualité de gérant.

### **La société SP.TP,**

Société civile au capital de 100 001 euros ayant son siège social Bellevue -72300 PRECIGNE, immatriculée sous le numéro 908 337 116 RCS LE MANS, représentée par Monsieur Sébastien PINIAU en qualité de gérant.

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

## **ARTICLE 1 - Forme**

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les articles 1 à 59 du décret no 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

## **ARTICLE 2 - Objet**

La Société a pour objet :

- ✎ L'acquisition, la gestion, l'administration et l'exploitation sous toutes formes, par bail, location ou autrement, à toute personne physique ou morale, avec ou sans promesse de vente, quel que soit leur mode d'acquisition (achat, apport, échange, construction ou autrement), ou de financement (emprunt, crédit-bail), de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers, et le cas échéant, la mise à disposition gratuite au profit d'un ou plusieurs associés.
- ✎ Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux. La société peut également se porter caution hypothécaire des associés afin de garantir les prêts souscrits par les associés en vue d'apporter leur part de capital social, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de son objet.
- ✎ Eventuellement, l'aliénation de ceux de ces immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société et ce dans le cadre de la gestion patrimoniale et civile de l'objet social.
- ✎ L'aménagement desdits immeubles, leur mise en valeur, l'édification de toutes constructions, toutes plantations.
- ✎ La gestion de portefeuille de valeurs mobilières, et d'une manière générale de tous placements y compris d'instruments financiers à terme, de contrats de capitalisation et opérations assimilées,

- ☞ La prise de tous intérêts et participations sous toutes ses formes et par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou achat de titres, valeurs mobilières ou droits sociaux, fusion, scission, alliance ou société en participation, et la gestion de ces participations.
- ☞ Et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

### **ARTICLE 3 - Dénomination sociale**

La Société prend la dénomination : **2P IMMO.**

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » ou « SCI » et de l'indication du capital social, du siège social et de son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

### **ARTICLE 4 - Durée**

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

### **ARTICLE 5 - Siège social**

Le siège social est fixé : **5303 Bellevue – 72300 PRECIGNE.**

Il peut être transféré en tout autre endroit par décision collective extraordinaire des associés.

### **ARTICLE 6 - Apports**

Les soussignées font à la société les apports en numéraire suivants :

|                                                             |                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>La société V2P HOLD,</b>                                 |                       |
| apporte à la Société la somme de CINQ CENTS EUROS, ci ..... | 500,00 euros          |
| <b>La société SP.TP,</b>                                    |                       |
| apporte à la Société la somme de CINQ CENTS EUROS, ci ..... | 500,00 euros          |
|                                                             | <hr/>                 |
| <b>Montant total des apports en numéraire : .....</b>       | <b>1 000,00 euros</b> |

Lesdits apports correspondant à CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10 €), sont souscrites en totalité et entièrement libérées.

La somme de MILLE EUROS (1 000,00 €) sera déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation ainsi qu'il le sera attesté par un certificat du dépositaire établi par le Crédit Agricole de l'Anjou et du Maine, Agence de SABLE-SUR-SARTHE.

## **ARTICLE 6 bis – Intervention du conjoint commun en biens**

Aucun associé n'étant marié sous le régime de la communauté des biens, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil n'ont pas trouvé application.

## **ARTICLE 7 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €) divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 €), numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

### **La société V2P HOLD,**

à concurrence de 50 PARTS, ci..... 50 parts  
numérotée 1 à 50,

### **La société SP.TP,**

à concurrence de 50 PARTS, ci..... 50 parts  
numérotée 51 à 100,

---

**SOIT AU TOTAL..... 100 parts**

## **ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital**

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

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

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

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

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

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

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 15 jours.

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

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

#### **ARTICLE 9 - Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d’associé**

Conformément aux dispositions de l’article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d’associé sera soumis à l’agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l’article 12 pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l’associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n’étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

#### **ARTICLE 10 - Avances d’associés**

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces avances d’associés, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

#### **ARTICLE 11 - Parts sociales**

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

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

3 – Les parts sociales sont indivisibles à l’égard de la Société. Les copropriétaires indivis d’une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d’entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l’usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

4 - Lorsque des parts sociales sont grevées d’usufruit, le droit de vote appartient à l’usufruitier pour toutes les décisions. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

5 – Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu’elle passe. La propriété d’une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l’assemblée générale.

#### **ARTICLE 12 - Cession de parts sociales**

1 – La cession des parts sociales, en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété, doit être effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l’article 1690 du Code civil, être en principe signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. Toutefois, tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour ouvrir, si celle-ci le souhaite, un registre des transferts. Ainsi, en cas d’ouverture d’un tel registre, la cession n’est opposable à la société uniquement qu’après transfert sur les registres de la société.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de l'une de ces formalités et du 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.

2 – Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la **majorité** des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

3 - A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant ou le détenteur de droits démembrés cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 23 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée, la décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

4 – Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

### **ARTICLE 13 - Transmission par décès des parts sociales**

1 – En cas de décès d'un associé ou d'un détenteur de droit démembré, la Société continue entre les associés et détenteurs de droits démembrés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant ou son partenaire pacsé survivant, lesquels héritiers, ayants droit et conjoint survivant ou son partenaire pacsé survivant sont toutefois soumis à l'agrément des associés survivants.

2 – Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé ou du détenteur de droits démembrés décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3 – L'agrément auquel sont soumis les héritiers, légataires ou le conjoint de l'associé décédé ou du détenteur de droits démembrés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 – Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

Durant la période allant du décès de l'associé à l'agrément ou à la cession des parts sociales, ces dernières ne donneront aucune possibilité aux héritiers ou légataires de l'associé décédé de participer aux décisions même par représentation. Les majorités ainsi définies aux présents statuts seront calculées en faisant abstraction des voies attachées auxdites parts.

Néanmoins, lesdites parts donneront vocation aux bénéfices et aux pertes éventuelles.

5 – A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

## **ARTICLE 14 - Responsabilité des associés**

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

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

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

## **ARTICLE 15 - Décès – Incapacité – Retrait d'un associé**

1 – La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, Gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

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

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22.

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

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

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

## **ARTICLE 16 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main**

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

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

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

## **ARTICLE 17 - Gérance**

1 – La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés, pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22.

2 – Les premiers Gérants de la Société, pour une durée indéterminée, sont :

### **➤ Monsieur Vincent PICARD**

Né le 15 août 1982 à LE MANS,  
de nationalité française

demeurant 18 Impasse des Terrasses 72300 SABLE-SUR-SARTHE,

### **➤ Monsieur Sébastien PINIAU**

Né le 2 décembre 1983 à LA FLECHE,  
de nationalité française

demeurant Bellevue 72300 SABLE-SUR-SARTHE,

à ce présent et intervenant, qui déclarent accepter ces fonctions et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

3 – Les fonctions de Gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

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

5 – Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

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

7 – Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. S'il y a plusieurs gérants, ils exerceront séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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.

Sauf à respecter les dispositions prévues au II du présent article, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exerceront séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

#### **ARTICLE 18 - Décisions collectives des associés**

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

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

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

#### **ARTICLE 19 - Droit d'information des associés**

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

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

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

#### **ARTICLE 20 - Assemblées générales**

1 – L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 – Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

3 – Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par tout moyen écrit transmis à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être également verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4 – Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5 – L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6 – Les délibérations de l’assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S’il n’est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

#### **ARTICLE 21 - Consultations par correspondance**

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s’il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d’un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n’ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s’étant abstenu.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

#### **ARTICLE 22 - Décision ordinaire**

1 – 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 ou des pertes.

2 – 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 ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

#### **ARTICLE 23 - Décision extraordinaire**

1 – 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,
- l’agrément de cession de parts.

2 – Sauf majorité spécifique prévue par les présents statuts, les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts au moins du capital social.

## **ARTICLE 24 - Exercice social**

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au **31 décembre 2026**.

## **ARTICLE 25 – Bénéfices - Comptes sociaux - Approbation**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris **selon décision de la gérance** tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets ou les pertes nettes.

Les écritures de la société sont tenues, en partie double, selon les normes du plan comptable national ainsi que, le cas échéant, du plan comptable particulier pouvant être lié aux activités ci-dessus.

Les comptes de l'année écoulée, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'année écoulée.

Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les six mois à compter de la clôture de la période de référence écoulée. Ce rapport est joint à la lettre de convocation ou de consultation. En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte, doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé au moins huit jours avant la date d'intervention de cet acte.

## **ARTICLE 26 - Commissaire aux comptes**

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

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

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

## **ARTICLE 27 - Conventions réglementées**

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

2 - Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

3 - La collectivité des associés statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions de l'article R 612-6 du Code de commerce et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

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

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

#### **ARTICLE 28 - Affectation et répartition des bénéfices**

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

Après approbation des comptes, le bénéfice distribuable peut être réparti en tout ou partie entre les associés à proportion, pour chacun d'eux de sa part dans le capital social et inscrit à leur crédit dans les livres sociaux ou versé effectivement à la date fixée. Toutefois, les associés peuvent décider, sur proposition de la gérance, de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou les reporter à nouveau.

Les pertes s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures", inscrit au bilan pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective ordinaire, peuvent néanmoins décider de les prendre directement en charge, auquel cas, elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de sa participation au capital social.

#### **ARTICLE 29 - Liquidation de la Société**

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

2 – Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

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

#### **ARTICLE 30 - Contestations**

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

### **ARTICLE 31 - Jouissance de la personnalité morale – Reprise des engagements antérieurs à la signature et à l'immatriculation de la Société - Pouvoirs**

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Un état des actes accomplis a été établi et est annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits actes.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social,
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés,
- et généralement pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

### **ARTICLE 32 - Régime fiscal**

Les associés déclarent soumettre la société au régime fiscal des sociétés de personnes.

### **ARTICLE 33 – Publicité – Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi, et signer tous actes et conventions pour le démarrage de la société.

### **ARTICLE 34 – Signature électronique**

Les soussignées conviennent expressément de signer les présents statuts via un procédé de signature électronique et déclarent en conséquence que la version électronique des statuts constitue l'original desdits statuts et est parfaitement valable.

Les soussignées déclarent que les statuts sous leur forme électronique constituent une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposée.

Les soussignées s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des statuts sous leur forme électronique. En conséquence, la version électronique des statuts vaut preuve de leur contenu, de l'identité des soussignées et du consentement des soussignées aux obligations et conséquences qui en découlent

Fait à PRECIGNE,  
Le 13 février 2026.

**Monsieur Vincent PICARD**  
*Gérant*  
Et  
**Pour la société V2P HOLD**  
*représentée par Monsieur Vincent PICARD, gérant*

**Monsieur Sébastien PINIAU**  
*Gérant*  
Et  
**Pour la société SP.TP**  
*représentée par Monsieur Sébastien PINIAU, gérant*

**ANNEXE  
ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE  
EN FORMATION**

**Les soussignées :**

**La société V2P HOLD,**

Société civile au capital de 500 euros ayant son siège social Allée Verte – 72300 SABLE-SUR-SARTHE, immatriculée sous le numéro 100 996 396 RCS LE MANS, représentée par Monsieur Vincent PICARD en qualité de gérant.

**La société SP.TP,**

Société civile au capital de 100 001 euros ayant son siège social Bellevue -72300 PRECIGNE, immatriculée sous le numéro 908 337 116 RCS LE MANS, représentée par Monsieur Sébastien PINIAU en qualité de gérant.

agissant en qualité de fondatrices de la société **2P IMMO**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000,00 euros, sise 5303 Bellevue – 72300 PRECIGNE,

déclarent avoir passé l'acte et engagement suivant :

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Crédit Agricole de l'Anjou et du Maine, agence situé à SABLE-SUR-SARTHE pour le dépôt du capital social de 1 000,00 euros.
- Signature avec le Cabinet FITECO d'un contrat de service en date du 3 décembre 2025 pour l'accompagnement dans la constitution de la société.

Cet état est destiné à être annexé aux statuts et la signature de ces derniers emportera reprise des engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du code civil.

Fait à PRECIGNE,  
Le 13 février 2026.

**Pour la société V2P HOLD**, représentée par **Monsieur Vincent PICARD**, gérant

**Pour la société SP.TP**, représentée par **Monsieur Sébastien PINIAU**, gérant