

2J2C

Société civile immobilière au capital de 1.000€
Siège social : 57 quai d'Orient 34200 SETE
RCS MONTPELLIER (34) 935 060 541

(la « **Société** »)

**STATUTS MIS A JOUR
A LA SUITE DES DELIBERATIONS UNANIMES DES ASSOCIES
AU 6 JANVIER 2026**

Statuts certifiés conformes

Madame Corinne ORUS, épouse CAZENAVE-LARROCHE,
gérante.

ARTICLE 1 - Forme

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

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet, directement ou indirectement :

- (i) L'acquisition, l'administration, l'exploitation et la gestion par location ou autrement comme la vente accessoirement de tous immeubles, biens et droits immobiliers, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ;
- (ii) A l'effet de concourir à la réalisation de l'objet social, emprunter toutes sommes, conférer toutes garanties au prêteur y compris des garanties réelles, se porter caution hypothécaire à titre occasionnel et gratuit ;
- (iii) L'aliénation des biens ou droits immobiliers ou mobiliers, composant le patrimoine social, notamment au moyen de vente, échange ou apport de société ;
- (iv) L'administration et la gestion du patrimoine social notamment par la conclusion de tous baux ou toutes autres conventions d'occupation onéreuse ou gratuite et par l'arbitrage des titres détenus par la Société ;
- (v) La vente de ces mêmes biens ou droits, pour autant toutefois qu'elle ne puisse être considérée comme un acte de commerce et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la Société ;
- (vi) La souscription, l'acquisition par tous moyens (y compris par apport), la détention ainsi que la cession de parts ou actions de sociétés, immobilières ou autres, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ;

Et plus généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, juridiques ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, de nature à en faciliter la réalisation, pourvu qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de « 2J2C ». 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 » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé à SETE (34200), 57 quai d'Orient. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine délibération des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 - Apports

A la constitution de la Société, les soussignés font les apports suivants à la Société :

Madame Corinne ORUS apporte en numéraire la somme de 500€, ci	500€
Monsieur Jérôme CAZENAVE-LARROCHE apporte en numéraire la somme de 500€, ci	500€
Soit au total la somme de 1.000€, ci	1.000€

Lesquels apports seront libérés sur appel de la gérance dans les conditions prévues par la loi.

Les deux fondateurs souscripteurs égaux conjoints communs en biens tous deux apporteurs de deniers dépendant de la communauté existant entre eux reconnaissent chacun avoir été averti conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, de l'apport envisagé par l'autre et de la faculté de revendiquer la qualité d'associé associée de la Société pour la moitié des parts souscrites par l'autre. Toutefois, chacun des deux époux déclare ne pas vouloir être associé à raison des parts souscrites par l'autre et renonce définitivement à revendiquer cette qualité pour les parts souscrites par son conjoint, reconnaissant exclusivement la qualité d'associé à son conjoint pour la totalité des parts souscrites par lui.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1.000€). Il est divisé en mille (1.000) parts sociales d'un euro (1,00€) chacune, toutes de même catégorie, numérotées de 1 à 1.000, attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

Madame Corinne ORUS, Cinq cents (500) parts numérotées de 1 à 500, ci	500 parts
Monsieur Jérôme CAZENAVE-LARROCHE, Cinq cents (500) parts numérotées de 501 à 1.000, ci	500 parts
Soit, au total, mille (1.000) parts numérotées de 1 à 1.000, ci	1.000 parts

ARTICLE 8 - Augmentation du capital

Le capital social peut, sur décision collective 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, même s'ils ont déjà la qualité d'associé, devront toujours être agréés dans les conditions des présents statuts.

ARTICLE 9 - Réduction du capital

Le capital peut être réduit, sur décision collective 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 10 - Avances d'associés

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de ces avances d'associés sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés mais, par principe, sauf disposition contraire, les avances en compte-courant des associés servant à financer l'acquisition d'un bien ou des droits immobiliers en complément d'un prêt bancaire sont bloquées pour la durée dudit prêt.

ARTICLE 11 - Parts sociales

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

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

En cas de démembrement, seul l'usufruitier se voit reconnaître la qualité d'associé. Les droits financiers (droit aux dividendes notamment) et politiques (droit de vote notamment pour toutes les décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires) attachés à la part sociale dont la propriété est démembrée sont exercés par l'usufruitier. Cependant, les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice des droits. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par tout moyen, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute décision sociale qui se réunirait après la réception de la répartition des droits entre eux.

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 sociales.

ARTICLE 12 - Cession de parts sociales

12.1. Définitions

Dans le cadre des présents statuts, le terme « **Cession** » signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert même temporaire de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des parts sociales émises par la Société, à savoir notamment la vente, la donation, la transmission par voie de succession, l'échange, l'apport en société, etc.

Les locations, prêts ou autres opérations assimilées portant sur des parts sociales sont assimilées à une Cession et passibles de l'agrément préalable, pour autant qu'elles ne soient pas interdites par la loi, les statuts ou un pacte d'associés.

De même, une modification au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une société associée sera assimilée à une telle Cession et entrera donc dans le champ d'application de l'agrément préalable, dans les conditions prévues au présent article.

Tout projet de nantissement de parts sociales est, comme une Cession, soumis à agrément dans les conditions édictées ci-après. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

12.2. Agrément des Cessions

Les parts sociales ne sont jamais librement cessibles à qui que ce soit, par quelque moyen que ce soit. La Cession des parts de la Société requiert toujours l'agrément préalable donnée par décision collective extraordinaire des associés. A l'effet d'obtenir cette agrément, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant :

- (i) D'une part, l'identité précise du cessionnaire et, s'il s'agit d'une personne morale, celle de ses associés et dirigeants ainsi que le « bénéficiaire effectif » de la Cession, au sens des dispositions de l'article L. 561-2-2 du Code monétaire et financier ;

- (ii) D'autre part, les conditions précises de la Cession : nombre de parts sociales dont la Cession est envisagée, prix et modalités de détermination, conditions de la Cession.

Dans les soixante (60) jours de cette notification au dernier des destinataires, la gérance doit réunir la collectivité des associés, laquelle statuera extraordinairement 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 demande 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.

ARTICLE 13 - Transmission par décès des parts sociales

En cas de décès d'un associé, les héritiers ou ayants-droits sont tenus de requérir l'agrément comme pour une Cession.

ARTICLE 14 - Responsabilité des associés

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux. Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 15 - Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

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

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.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés. La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

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

L'appartenance de la pleine propriété, de l'usufruit ou de la nue-propriété de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société.

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

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

Les premiers Gérants de la Société, nommés pour une durée indéterminée avec les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société sont :

- Madame Corinne ORUS, épouse CAZENAVE-LARROCHE, née le 30 janvier 1974 à TOULOUSE (31000), de nationalité française et demeurant à SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (31650), 11 impasse Futuna, mariée sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage avec monsieur Jérôme CAZENAVE-LARROCHE,

Et,

- Monsieur Jérôme CAZENAVE-LARROCHE, né le 18 mai 1973 à TARBES (65000), de nationalité française et demeurant à SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (31650), 11 impasse Futuna, marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage avec Madame Corinne ORUS,

Chacun d'eux se déclarant pleinement habilité à l'effet des présentes.

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. La durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission. La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois (3) mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

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

ARTICLE 18 – Décisions collectives des associés

Sauf disposition impérative de la loi, les décisions collectives des associés sont prises, au choix de la gérance, par tous moyens de consultation possibles, comme la réunion d'une assemblée, un procès-verbal signé par tous les associés (sans qu'une convocation ne soit alors requise) ou encore moyennant l'organisation d'une consultation écrite.

Les délibérations collectives peuvent être organisées par tous moyens de télécommunication possibles (en présentiel, par téléphone ou visioconférence, etc.) sans que tous les associés ne soient tenus de participer à la délibération de la même manière (les délibérations dites « hybrides » étant expressément autorisées).

Pour toute délibération collective ou autre acte concernant la Société, une signature électronique « simple » (et non pas « avancée » ou « qualifiée ») est suffisante.

Une décision collective régulière représente l'universalité des associés, les décisions prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

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 (1) mois.

ARTICLE 20 - Assemblées générales

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés. Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

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.

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 quinze (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 – Décisions collectives ordinaires

L'assemblée générale ordinaire ou la collectivité des associés statuant ordinairement 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 bénéfiques. 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 d'une décision collective extraordinaire au sens de l'article 23. Les décisions ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers (2/3) des droits de vote.

ARTICLE 23 -Décisions collectives extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire ou la collectivité des associés statuant extraordinairement est seule compétente pour apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve comme pour statuer sur l'agrément des Cessions de parts. Les délibérations extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers (2/3) des droits de vote.

ARTICLE 24 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} 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 2025.

ARTICLE 25 - Comptes sociaux

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière. En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance les seuls documents obligatoires.

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 - Affectation et répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice. Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

ARTICLE 28 - Liquidation de la Société

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. 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.

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 29 - 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.
