

2MEF
Société civile patrimoniale
au capital fixe de cinq cents (500) euros
Siège social : 202 chemin des Chênes — 42340 RIVAS
Société en cours de constitution

STATUTS

Copie certifiée conforme à l'original



Copie certifiée conforme à l'original



Entre les soussignés :

1) Monsieur Frédéric Olivier PAPIN, né le 18/07/1975 à LE MANS (72000), de nationalité française, disposant de la pleine capacité civile, n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société, demeurant 202 chemin des Chênes — 42340 RIVAS, marié le 29/08/1998 à LE MANS avec Madame Manuela Joëlle TONDEUX sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître de CHASTEIGNER, notaire à LE MANS, le 10/08/1998.

2) **Madame Manuela Joëlle TONDEUX**, née le 10/03/1974 à LE MANS (72000), de nationalité française, disposant de la pleine capacité civile, n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société, demeurant 202 chemin des Chênes — 42340 RIVAS, mariée le 29/08/1998 à LE MANS avec Monsieur Frédéric Olivier PAPIN sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître de CHASTEIGNER, notaire à LE MANS, le 10/08/1998.

Il a été établi ce qui suit

Article 1 — Forme

Il est formé entre les soussignés une **Société Civile** régie par les dispositions du Code civil, les textes en vigueur et les présents statuts.

Article 2 — Dénomination

La Société prend la dénomination : 2MEF.

Tous actes et documents émanant de la Société indiquent la dénomination précédée ou suivie des mots « Société civile » ou « SC », l'adresse du siège et le montant du capital.

Article ñ — Objet social

La Société a pour objet, en France et à l'étranger, directement ou indirectement, la constitution, l'organisation, la gestion, la valorisation et la transmission d'un patrimoine, et notamment :

1. **Immobilier** : acquisition, propriété, détention, mise en valeur, administration, gestion, location nue et cession de tous immeubles, terrains, droits et biens immobiliers.
2. Placements et titres : détention, gestion et arbitrage de valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts de sociétés, obligations, titres de créance, instruments financiers, créances et plus généralement de tout actif mobilier.
3. SCPI et assimilés : souscription, acquisition, détention, gestion, arbitrage et cession de parts de SCPI ainsi que, plus généralement, de parts/actions de véhicules d'investissement immobilier (notamment OPCI, SCI/organismes à prépondérance immobilière), en pleine propriété ou démembrées.
4. **Démembrement d'actifs** : acquisition, détention, gestion et cession de la pleine propriété, nue-propriété et/ou usufruit de tous biens et droits (dont parts de SCPI), opérations de démembrement, remembrement, conversion, réversion, cantonnement d'usufruit et conventions s'y rapportant, sous réserve du caractère civil.
5. **Participations** : prise de participation dans toutes entités, civiles ou commerciales, dès lors que compatible avec le caractère civil de la Société, et gestion de ces participations.
6. **Financement** : emprunts, crédits et constitution de sûretés (hypothèques, nantissements, gages) nécessaires à la réalisation de l'objet social.
7. Garanties : octroi exceptionnel de garanties, cautions, avals et sûretés au profit des associés ou d'entités dans lesquelles la Société détient une participation, dans l'intérêt social et sans conférer un caractère commercial.
8. Plus généralement, toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus, à condition de ne pas en altérer le caractère civil.

Clause de sauvegarde — Caractère civil : la Société s'interdit notamment toute activité de marchand de biens ainsi que toute opération conférant à la Société un caractère commercial.

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 au 202 chemin des Chênes — 42340 RIVAS.

Il peut être transféré par décision de la gérance dans le même département ou un département limitrophe, sous réserve de ratification par décision extraordinaire des associés ; partout ailleurs, par décision extraordinaire des associés.

TITRE I - APPORTS - CAPITAL - PARTS

Article 6 — Apports

6.1 Apports en numéraire

Les associés apportent en numéraire :

- Monsieur Frédéric Olivier PAPIN
Apporte à la Société la somme de 250 €
DEUX CENT CINQUANTE euros
- Madame Manuela Joëlle **TONDEUX** épouse PAPIN :
Apporte à la Société la somme de 250 €
DEUX CENT CINQUANTE euros

Cette somme de 500 euros a été intégralement versée à un compte ouvert au nom de la Société en formation, auprès de la banque dénommée QONTO dont le siège est situé à PARIS 9^e arrondissement (75009) — 18 rue de Navarin.

Montant total des apports en numéraire : 500 euros.

6.2 Apports en nature

Néant à la constitution.

6.3 Régime matrimonial — Séparation de biens — Propriété des parts

Les associés déclarent être mariés sous le régime de la séparation de biens.

En conséquence, chacun des associés est réputé souscrire et détenir des parts sociales en propriété exclusive, au moyen de fonds lui appartenant en propre.

Chaque associé déclare que les apports effectués à la Société sont réalisés au moyen de fonds lui appartenant personnellement. À défaut, l'associé concerné supporte seul les conséquences civiles et patrimoniales de toute contestation relative à l'origine des fonds, sans préjudice des droits des tiers.

Article 7 — Capital social (capital fixe)

Le capital social est fixé à cinq cents (500) euros, divisé en cent (100) parts sociales de cinq (5) euros chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées comme suit :

- Monsieur **Frédéric Olivier PAPIN** : à concurrence de **CINQUANTE parts** correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 50, ci 50 parts.
- Madame **Manuela Joëlle TONDEUX épouse PAPIN** : à concurrence **CINQUANTE parts** correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 51 à 100, ci 50 parts.

Article 8 — Augmentation et réduction de capital

Le capital peut être augmenté ou réduit par **décision extraordinaire** des associés, notamment par apports en numéraire, apports en nature, incorporation de réserves, ou rachat/annulation de parts, selon les modalités fixées par ladite décision.

En cas d'augmentation par apports en numéraire, les associés disposent, sauf décision contraire, d'un droit préférentiel de souscription proportionnel à leurs droits.

Article 9 — Droits et obligations attachés aux parts

Chaque part donne droit à une fraction proportionnelle dans l'actif social, les bénéfices et le boni de liquidation, sous réserve des règles propres au démembrement figurant aux présents statuts.

Les associés contribuent aux pertes à proportion de leurs droits dans le capital.

Article 10 — Indivisibilité des parts — Mandataire

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les indivisaires doivent se faire représenter par un mandataire unique.

Article 11 — Comptes courants d'associés

Les associés peuvent effectuer des avances en compte courant avec l'accord de la gérance. Les avances sont enregistrées au nom de l'associé prêteur.

TITRE II — GÉRANCE — DÉCISIONS

Article 12 — Gérance — Co-gérance — Pouvoirs — Verrous

12.1 Nomination

La Société est gérée par deux co-gérants :

- Monsieur Frédéric Olivier PAPIN, co-gérant, né le 18/07/1975 à LE MANS (72000), demeurant 202 chemin des Chênes — 42340 RIVAS, nommé pour une durée illimitée, sauf révocation ou démission.
- Madame **Manuela Joëlle TONDEUX épouse PAPIN**, co-gérante, née le 10/03/1974 à LE MANS (72000), demeurant 202 chemin des Chênes — 42340 RIVAS, nommée pour une durée illimitée, sauf révocation ou démission.

12.2 Principe de pouvoirs séparés pour la gestion courante

Pour les actes de gestion courante, chacun des co-gérants peut agir seul au nom de la Société.

Sont notamment considérés comme actes de gestion courante (liste indicative) :

- encaissement des revenus, paiement des charges, impôts et factures,
- gestion administrative et déclarative, relations avec assureurs, syndicats, prestataires,
- travaux d'entretien courant et petites réparations,
- signature de devis/commandes inférieurs ou égaux à 10 000 € TTC par opération,
- arbitrages et placements inférieurs ou égaux à 10 000 € par opération, dans le cadre d'une allocation déjà validée par les associés,
- tout acte conservatoire ou nécessaire à la sauvegarde des droits de la Société.

12.3 Pouvoirs conjoints pour une liste élargie

Par dérogation à l'article 12.2, les actes ci-après exigent la signature conjointe des deux co-gérants (double signature), même lorsqu'ils relèvent par ailleurs de la gestion :

A) Banques / Comptes / Moyens de paiement (sans seuil)

- ouverture, clôture, transfert de tout compte bancaire (courant, dépôt, titres), y compris comptes à terme,
- signature de toute convention de compte, conditions générales, services bancaires, KYC,

- mise en place, modification ou résiliation de moyens de paiement et d'encaissement (chèques, cartes, virements permanents, prélèvements SEPA),
- délivrance, modification ou révocation de toute délégation de pouvoirs/signature bancaire,
- mise en place ou modification de coffres, accès en ligne, habilitations, mandats sur comptes.

B) Placements / Gestion financière

- ouverture, fermeture ou modification d'un compte-titres, d'un contrat de capitalisation, ou de tout dispositif de gestion sous mandat,
- signature de tout mandat de gestion, convention d'arbitrage, convention de conseil, ou accord-cadre avec un intermédiaire.

C) Seuils "double signature" renforcés

- toute opération de placement/arbitrage **strictement supérieur à 10 000 €** (prix ou valeur),
- tout engagement contractuel (devis, commande, prestation) strictement supérieur à 10 000 € TTC,
- tout emprunt/ouverture de crédit strictement supérieur à 50 000 €, même si inférieur au seuil d'autorisation des associés.

D) SCPI — seuils internes + anti-contournement

Exigent double signature toute opération sur SCPI dépassant 10% du portefeuille SCPI ou 25 000 € sur 12 mois glissants, en intégrant l'anti-contournement de l'article 12.4.

E) Sanction interne / opposabilité

La règle de double signature constitue une limitation interne des pouvoirs des co-gérants. Son non-respect engage la responsabilité du/des co-gérant(s) concerné(s) envers la Société et les associés, sans préjudice des règles d'opposabilité aux tiers.

12.4 Actes soumis à autorisation préalable des associés (décision extraordinaire)

Les co-gérants ne peuvent accomplir, sans autorisation préalable des associés statuant en décision extraordinaire, les actes suivants :

1) Immobilier / actifs essentiels (sans seuil)

- acquisition ou vente d'un immeuble (ou droit immobilier significatif),
- constitution d'hypothèque ou de toute sûreté réelle sur un immeubles,

- cession d'un actif essentiel de la Société,
- nantissement/garantie sur actifs essentiels.

Sous-clause spécifique SCPI — seuil de cession (anti-contournement renforcé)

Est soumise à autorisation préalable des associés toute cession (ou ensemble d'opérations réalisées sur douze (12) mois glissants portant sur des parts de SCPI dès lors que :

- l'opération porte sur plus de 20% du portefeuille SCPI détenu par la Société, ou
- le montant cumulé des prix/valeurs d'opération excède 50 000 €.

Anti-contournement : pour l'application de la présente sous-clause, est assimilée à une cession toute opération économiquement équivalente, directe ou indirecte, notamment apport, échange, **rachat/retrait**, transfert **indirect** (y compris via entité interposée), remise en paiement, réalisation de garantie, ou toute opération ayant pour effet de diminuer l'exposition économique de la Société aux SCPI ou de transférer tout ou partie de la valeur correspondante.

La valeur retenue est le prix (opération à titre onéreux) ou la **valeur déclarée/estimée** (opération à titre gratuit, échange, apport). Les opérations poursuivant une même finalité sont cumulées sur la période.

2) Financements

Tout emprunt ou ouverture de crédit supérieur à 150 000 € ou d'une durée supérieure à 15 ans.

3) Garanties

Toute caution, aval, garantie ou sûreté consentie au-delà de 50 000 €.

Les seuils ci-dessus peuvent être modifiés par décision extraordinaire des associés.

[Article 13 — Rémunération de la gérance](#)

La gérance est bénévole, sauf décision contraire des associés.

[Article 14 — Conventions entre la Société et un associé / gérant](#)

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et un associé ou un gérant (prêt, bail, prestations, convention de trésorerie...) doit être portée à la connaissance des associés et approuvée dans les conditions des décisions ordinaires, l'intéressé ne prenant pas part au vote.

Article 15 — Décisions collectives

15.1 Modalités

Les décisions sont prises en assemblée ou par consultation écrite, sur convocation de la gérance ou d'un associé représentant au moins 25% des parts.

15.2 Décisions ordinaires

Relèvent des décisions ordinaires : approbation des comptes, affectation du résultat, nomination/révocation des gérants, approbation des conventions.

Majorité : majorité simple des parts présentes au représentées.

15.3 Décisions extraordinaires

Relèvent des décisions extraordinaires : modification des statuts, transfert de siège hors périmètre, augmentation/réduction de capital, dissolution anticipée, autorisations de l'article 12.4, agréments (articles 16 et 17), modification des seuils.

Majorité : associés représentant au moins 2/3 des parts.

TITRE III — AGRÉMENT — TRANSFERTS — DÉMEMBREMENT

Article 16 — Clause d'agrément générale (agrément obligatoire)

16.1 Principe

Toute cession, donation, apport, échange, transmission par décès, attribution/partage, ou opération équivalente entraînant un changement de titulaire de parts est soumise à l'agrément préalable des associés.

Anti-contournement : est assimilée à un transfert soumis à agrément toute opération directe ou indirecte économiquement équivalente (notamment apport, échange, fusion/scission, rachat, attribution indirecte, portage, interposition d'entité, cession de droits conférant un contrôle économique).

16.2 Procédure

Le projet est notifié à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou tout moyen conférant date certaine) en indiquant : l'identité du bénéficiaire, le nombre de parts, la nature de l'opération, le prix et les conditions (ou la valeur retenue en cas d'acte gratuit).

La gérance convoque les associés pour statuer dans un délai de trois (3) mois.

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

16.3 Refus — Rachat — Expertise

En cas de refus, l'opération ne peut être réalisée. Les parts doivent être rachetées, dans un délai de trois (3) mois à compter du refus, par un ou plusieurs associés, ou par un tiers présenté par eux, ou par la Société si cela est possible.

À défaut d'accord sur le prix/valeur, celui-ci est fixé par expert selon les dispositions applicables.

À défaut de rachat dans les délais, l'agrément est réputé donné.

Article 17 — Agrément **obligatoire de tout démembrement** des parts

Toute opération ayant pour effet de **créer, modifier, transférer ou éteindre conventionnellement un** démembrement (usufruit/nue-propriété) sur des parts sociales est soumise à agrément conformément à l'article 16.

L'extinction de plein droit d'un usufruit temporaire par arrivée du terme n'est pas soumise à agrément, mais doit être notifiée à la Société pour mise à jour du registre des associés.

Toute opération réalisée sans agrément est inopposable à la Société.

Article 1B — Démembrement des parts sociales

18.1 Principe du démembrement

Les parts sociales de la Société peuvent faire l'objet d'un démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propiétaire, conformément aux articles 578 et suivants du Code civil. Ce démembrement peut résulter d'un acte entre vifs ou de dispositions successorales.

18.2 Exercice des droits attachés aux parts démembrées

Par dérogation à l'article 1844, alinéa 3 du Code civil et sauf disposition expresse contraire convenue entre les parties dans un acte notarié annexé aux présents statuts :

L'usufruitier est seul titulaire de l'ensemble des droits attachés aux parts sociales démembrées.

À ce titre :

- Il exerce seul le droit de vote aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires,
- Il participe seul aux décisions collectives, sans que le nu-propiétaire soit convoqué ni consulté,

- Il reçoit intégralement les bénéfices distribuables et les avances en compte courant s'il en détient,
- Il est seul habilité à proposer des résolutions à l'ordre du jour.

18.3 Information du nu-proprétaire

Bien que dénué de droits politiques ou financiers, le nu-proprétaire est destinataire d'une copie des convocations et des procès-verbaux d'assemblée, à titre informatif. Il peut assister aux assemblées, sans voix délibérative.

18.4 Cessions ou transmissions de droits démembés

Toute cession ou transmission d'usufruit ou de nue-proprété est soumise à l'agrément des associés, dans les conditions prévues à l'article 16 des statuts. En cas de remembrement (réunion usufruit + nue-proprété entre les mains d'un même associé), ce dernier retrouve l'ensemble des droits sociaux attachés aux parts.

18.5 Augmentation de capital et respect du démembrement initial

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire ou incorporation de réserves, les souscriptions peuvent être effectuées par l'usufruitier ou le nu-proprétaire à proportion de leurs droits économiques respectifs, sous réserve d'une convention entre les parties.

Dans un objectif de maintien de l'équilibre initial du démembrement, les nouvelles parts issues de l'augmentation de capital devront être démembées dans les mêmes proportions et selon les mêmes modalités que les parts anciennes, sauf convention contraire expresse entre les parties et acceptée par la gérance.

18.6 Clause anti-contournement

Toute opération économiquement équivalente à une cession (apport, échange, rachat, transfert indirect ou augmentation ciblée visant à déséquilibrer le démembrement) sera réputée constituer une cession partielle ou totale de parts sociales, soumise aux règles d'agrément statutaire.

18.7 Opposabilité et publicité

Le démembrement des parts est opposable à la société dès notification par acte d'huissier ou remise d'un acte notarié. Il est inscrit sur le registre des mouvements de parts tenu par la gérance.

TITRE IV — COMPTES — RÉSULTATS — FISCALITÉ — DISSOLUTION

Article 19 — Exercice social

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

Par exception, le premier exercice commencera à la date d'immatriculation et se terminera le 31 décembre 2026.

Article 20 — Comptes annuels

À la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, établit les comptes annuels et convoque les associés pour statuer sur l'approbation des comptes dans les six (6) mois.

Article 21 — Affectation du résultat

Après approbation des comptes, les associés décident l'affectation du résultat (distribution, réserves, report à nouveau).

Article 22 — Régime fiscal — Impôt sur les sociétés (IS)

Les associés décident que la Société sera soumise à l'impôt sur les sociétés (IS).

En conséquence, la gérance reçoit tous pouvoirs pour effectuer, auprès du Service des impôts des entreprises compétent, la formalité d'option à l'IS et l'ensemble des démarches déclaratives corrélatives, dans les délais légaux et réglementaires.

Article 23 — Dissolution — Liquidation

En cas de dissolution, la liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs désignés par décision extraordinaire.

Après apurement du passif, l'actif net est partagé entre associés selon leurs droits.

Article 24 — Décès — Divorce

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, ni par le divorce.

Toute transmission/attribution de parts, quelle qu'en soit la cause, demeure soumise à agrément dans les conditions des articles 16 à 18.

Article 25 — Frais

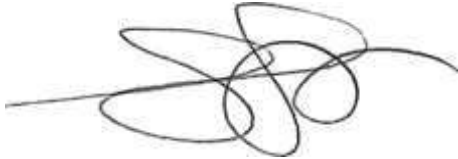
Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites sont supportés par la Société ou par les associés selon décision.

SIGNATURES

Fat à RIVAS, le 23/02/2026

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

Monsieur Frédéric Olivier PAPIN — Signature

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Madame Manuela Joëlle TONDEUX épouse PAPIN — Signature

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized cursive script.