

STATUTS

SCI 2CF

Société civile immobilière au capital de 1000 euros

Siège social : 301 rue Appiou Jouffray 38290 La Verpilliere

RCS VIENNE

--==ooOoo==--

Les soussignés :

Monsieur Faure Charles, né le 23 mai 1999 à LYON (69), demeurant à La Verpilliere – 301 rue Appiou Jouffray,

Madame Thiollier Cécile, né le 14 avril 2000 à Rillieux la pape (69), demeurant à La Verpilliere – 301 rue Appiou Jouffray,

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière, devant exister entre eux :

ARTICLE 1 - Forme

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

ARTICLE 2 - Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition, la propriété, l'administration, l'exploitation par le bail, la gestion, par voie de location ou autrement, de tous immeubles, terrains et bâtiments affectés à tous usages,

- Plus particulièrement, l'acquisition de terrains à bâtir ou non, et la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs bâtiments à usage industriel, commercial, artisanal ou d'habitation, ainsi que leur gestion ;

CF

-Et, généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - Dénomination

La dénomination sociale est : « 2CF »

Cette dénomination doit figurer sous 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 des initiales « S.C.I » suivis de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - Siège social

Le siège social est fixé à La Verpilliere – 301 rue Appiou Jouffray,

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs, par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - 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 cas de dissolution anticipée ou prorogation prévus aux présents statuts.

ARTICLE 6 - Apports

Les soussignés font apport à la société, savoir :

- Monsieur Faure, la somme en numéraire, ci.....	900 euro
- Madame Thiollier, la somme en numéraire, ci.....	<u>100 euro</u>
	1000 euros

Laquelle somme de 1000 euros sera versée dans la caisse sociale sur appel de la gérance.

f CT

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1000 euros. Il est divisé en 100 parts sociales de 10euros chacune, attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, c'est-à-dire :

Monsieur Faure, à concurrence de 90 parts sociales, numérotées de 1 à 90 soit 900 €

Madame Thiollier, à concurrence de 10 parts sociales, numérotées de 91 à 100 soit 100 €

Total égal au nombre de parts composant le capital social, soit..... **100 parts**

ARTICLE 8 - Augmentation. Réduction du capital social

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective extraordinaire de la collectivité des associés sur proposition de la gérance.

Les augmentations de capital pourront être réalisées en une fois ou plusieurs fois :

- soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces,
- soit par incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts sociales,
- soit par tout autre moyen,

mais sans que les associés déjà existants soient tenus de participer aux augmentations de capital s'il s'agit de souscription en espèces.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées à l'article 11 ci-après.

Dans tous les cas, si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

ARTICLE 9 – Comptes courants

Tout associé, en accord avec la Gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec la Gérance.

ARTICLE 10- Droits attachés aux parts sociales

- a. Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social. La contribution aux pertes se détermine également en proportion de ses parts sociales.

CT CF

- b. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après préalablement et vainement poursuivi la personne morale.
- c. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

- d. Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des dispositions de l'article 11. 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'un fois.

- e. Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

ARTICLE 11 A - Cession de parts entre vifs

- a. Forme : La cession de parts doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés.
- b. Cession entre associés, au conjoint de l'un d'entre eux, à des ascendants ou descendants. Elles sont libres après décision collective ordinaire.
- c. Cession à des tiers. Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de tous les associés.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément. La décision des associés est notifiée par la gérance au cédant dans les 15 jours, par lettre recommandée AR.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent. A savoir :

CT CF

« Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des autres associés ou suivant les modalités prévues par les statuts. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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. En cas de contestation, sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4, 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 dernière des notifications prévues au troisième alinéa de l'article 1861, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision ».

ARTICLE 11 B - Transmission des parts par décès

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé mais continue avec ses héritiers en ligne directe ou avec le conjoint survivant, sans qu'il soit besoin d'agrément.

Tous autres héritiers ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de la majorité en nombre des associés survivants et, le cas échéant, des héritiers non soumis à l'agrément.

Si toutefois, les parts sont dévolues à une personne morale, celle-ci ne peut devenir associée qu'après agrément, dans les conditions de l'article 11-c ci-dessus.

ARTICLE 12 - Déconfiture. Faillite personnelle. Redressement ou liquidation judiciaire.

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire d'un associé, et à moins que les autres ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 13 – Incapacité - Retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 14 - Réunion des parts en une seule main

CT OF

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.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

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

ARTICLE 15 - Gérance

- a. La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associés ou non, pour une durée limitée ou non, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales,

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

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

Le gérant peut résilier ses fonctions mais à charge de prévenir les associés 1 (un) mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

La rémunération du gérant est fixée par la décision qui le nomme.

- b. Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social,
- c. Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Il ne peut, toutefois, sans y être autorisé par une décision des associés prise à la majorité :

- procéder à une acquisition ou une cession immobilière ;
- contracter ou rembourser par anticipation des emprunts ;
- engager la société en termes de caution, garantie ou hypothèque.

ARTICLE 16 - Décisions collectives

CT CF

1. Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

2. L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu indiqué dans la convocation. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée AR, demander au gérant de provoquer une consultation des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

3. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandées AR. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote, sur chaque résolution, par "oui" ou "non". La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

4. Tout associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé.

5. Toute délibération des associés est constatée par un procès verbal établi et conservé selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 17 - Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiés d'ordinaires, toutes décisions autres que celles concernant la modification des statuts, le retrait d'un associé, ou l'agrément de nouveaux associés.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas atteinte, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième consultation, prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants.

ARTICLE 18 - Décisions collectives extraordinaires

CT CF

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions des associés portant sur le retrait d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts.

Ces décisions, pour être valables, doivent être par la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. Toutefois, le changement de nationalité de la société et l'augmentation de l'engagement des associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les associés.

ARTICLE 19 - Exercice sociale

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

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2026.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit sur l'activité de la société. Les comptes sont soumis à l'approbation des associés, en assemblée ou par voie de consultation écrite, dans les trois mois de la clôture de chaque exercice.

ARTICLE 20 - Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende. La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

ARTICLE 21 - Liquidation

La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs nommés et révoqués par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, ou, à défaut, par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

CT OF

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

ARTICLE 22 - Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre les actionnaires, les administrateurs de la société, soit entre les actionnaires eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 23 - Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec indication, pour chacun d'entre eux de l'engagement qui en résultera pour la société, a été présenté aux associés avant la signature des présents statuts. Ledit état est ci-après annexé.

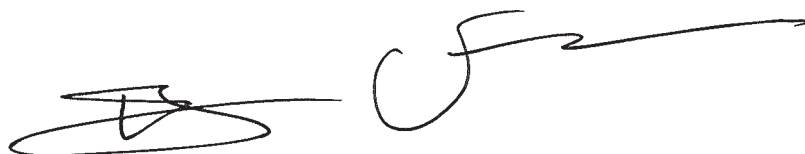
Article 24 – Option pour l'assujettissement à l'impôt sociétés

Conformément aux dispositions de l'article 206 et de l'article 239 du CGI, Monsieur Faure et Madame Thiollier déclarent, au nom et pour le compte de la SCI 2CF, opter pour l'assujettissement de ladite société au régime fiscal de l'impôt sociétés à compter du jour de sa constitution.

ARTICLE 25 - Frais

Les frais, droits et honoraires des présents statuts seront à la charge de la société.

3 mars 2026



SCI 2CF
Société civile immobilière au capital de 1000 euros
301 Rue Appiou Jouffray 38 290 LA VERPILLERE
SIREN Ville en cours d'attribution

ANNEXE

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION AVANT LA
SIGNATURE DES STATUTS**

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes,
- Dépôt d'une demande de financement bancaire,
- Frais relatifs à la création de la Société pour un montant estimé de 800 euros TTC,
- Contrat de bail de la Société avec la société "FOR'WASH" pour un tarif mensuel, hors taxes, de 2000 euros,
- Facture SARL IDEES 3D du 6/10/2025 pour un montant de 495 euros TTC,
- Facture SAS AMD du 28/11/2025 pour un montant de 1020 euros TTC.

* * *

