

Société civile immobilière au capital de 276.642,00 €
5 impasse de la Graulière - 35580 GOVEN
993 105 840 RCS RENNES

**ACTE UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 23 DECEMBRE 2025**

Les soussignés,

- Monsieur Philippe NICOLAS, demeurant à GOVEN (35580), 5 impasse de la Graulière.
- Et Madame Patricia NICOLAS née DAVID, demeurant à GOVEN (35580), 5 impasse de la Graulière.

Agissant en qualité de seuls associés (ci-après les « Associés ») de la société 2P, Société civile immobilière au capital de 276.642,00 €, dont le siège est à GOVEN (35580), 5 impasse de la Graulière, et dont le numéro unique d'identification est 993 105 840 RCS RENNES (ci-après la « Société »).

Ont pris, à l'unanimité, les décisions suivantes conformément aux statuts de la Société :

PREMIERE DECISION - MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

Les Associés décident de modifier l'objet social de la Société, à compter de ce jour, afin de l'étendre à la mise à disposition à titre gratuit de tout ou partie des biens immobiliers appartenant à la Société, à un ou plusieurs associé(s) de la Société, et à cet égard la conclusion de tout prêt à usage (commodat) avec le(s) associé(s) concerné(s).

DEUXIEME DECISION - MODIFICATIONS STATUTAIRES

1- Les Associés, en conséquence de la décision qui précède, décident de modifier l'article 2 des statuts de la Société intitulé « Objet », lequel sera désormais rédigé comme suit à compter de ce jour :

« ARTICLE 2. OBJET »

La société a pour objet :

- *L'acquisition par voie d'apport, d'achat ou autrement, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la gestion, l'exploitation par location ou autrement et, à titre exceptionnel, la vente de tous biens et droits immobiliers qu'elle détiendrait en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;*
- *La mise à disposition à titre gratuit de tout ou partie des biens immobiliers appartenant à la société, à un ou plusieurs associé(s) de la société, et à cet égard la conclusion de tout prêt à usage (commodat) avec le(s) associé(s) concerné(s) ;*
- *L'acquisition ou la souscription de parts de toutes sociétés immobilières, la gestion, l'administration et, à titre exceptionnel, la cession de ces parts sociales ;*
- *La souscription de tous emprunts pour le financement des acquisitions, des souscriptions, des travaux à réaliser dans les actifs sociaux immobiliers, et, plus généralement pour la gestion de son patrimoine ;*
- *La constitution de toutes sûretés sur les actifs sociaux en garantie des emprunts contractés pour leurs acquisitions ou souscriptions, leurs entretiens, ou pour la réalisation de travaux dans les actifs sociaux immobiliers et, plus généralement, pour la gestion de son patrimoine ;*
- *Et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ;*
- *En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité. »*

2- En conséquence de la cession par la société ALCAMA HOLDING (884 550 732 RCS RENNES), au profit de Monsieur Philippe NICOLAS et de Madame Patricia NICOLAS née DAVID susnommés, de DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT TRENTE SIX (276.636) parts de la Société, numérotées de 1 à 276.636 inclus, suivant acte reçu par Maître Alexandre BOUFFLERS, notaire à RENNES, ce jour préalablement aux présentes, les Associés décident de modifier l'article 7 des statuts intitulé « Capital social » qui sera rédigé comme suit à compter de ce jour :

« ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL »

Le capital social est fixé à la somme de : **DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT QUARANTE DEUX EUROS (276.642,00 €)**.

Il est divisé en DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT QUARANTE DEUX (276.642) parts, d'UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 276.642, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Philippe NICOLAS à concurrence de CENT TRENTE HUIT MILLE TROIS CENT VINGT ET UNE (138.321) parts, numérotées de 1 à 138.318 inclus et de 276.637 à 276.639 inclus, ci 138.321 parts

- Madame Patricia NICOLAS née DAVID à concurrence de CENT TRENTE HUIT MILLE TROIS CENT VINGT ET UNE (138.321) parts, numérotées de 138.319 à 276.636 inclus, et de 276.640 à 276.642 inclus, ci 138.321 parts

**Total égal au nombre de parts formant le capital social :
DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT QUARANTE DEUX
parts, ci 276.642 parts »**

3- Suite à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les Associés décident :

- De modifier l'article 6 des statuts intitulé « Apports », qui sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 6. APPORTS »

Lors de la constitution de la société, les associés fondateurs ont consenti à la société des apports en nature et en numéraire, intégralement libérés, savoir :

- la société ALCAMA HOLDING a apporté à la société un bien immobilier situé à PORNICHET (44380), 1 Avenue du Logui, lui appartenant ;
- Monsieur Philippe NICOLAS a apporté à la société une somme d'argent ;
- Madame Patricia NICOLAS née DAVID a apporté à la société une somme d'argent.

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés lors d'augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Tous versements peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté. »

- De supprimer purement et simplement la seconde partie des statuts intitulée « DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES, CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER, FISCALITE ».

4- Les Associés décident d'ajouter un article 23 bis aux statuts intitulé « Répartition fiscale du résultat en cas de démembrement de propriété », lequel sera rédigé comme suit :

« ARTICLE 23 BIS. REPARTITION FISCALE DU RESULTAT EN CAS DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE »

En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, la charge fiscale correspondant au résultat réalisé par la société à raison de ces parts démembrées sera répartie entre usufruitier et nu-proprétaire de la manière suivante :

- l'usufruitier supportera l'impôt afférent au résultat courant dont il aura la libre disposition ;

- le nu-proprétaire supportera quant à lui l'impôt afférent au résultat exceptionnel, étant précisé que ces notions sont celles définies à l'article 23.2 ci-dessus.

Ainsi chacun des usufruitier et nu-proprétaire supportera l'impôt relatif aux revenus et plus-values dont il a la disposition.

La même règle de répartition s'appliquera aux déficits et moins-values : le résultat courant et les moins-values sur l'actif circulant seront supportés par l'usufruitier et les moins-values sur l'actif immobilisé seront supportées par le nu-proprétaire.

La présente clause constitue une répartition conventionnelle du résultat fiscal entre usufruitier et nu-proprétaire de droits sociaux, au sens des dispositions réglementaires en vigueur (BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20). »

TROISIEME DECISION - POUVOIRS

Les Associés donnent tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme du présent acte unanime constatant leurs décisions à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales ou réglementaires de publicité ou d'en requérir l'accomplissement.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte unanime, qui a été signé par tous les Associés ou leur(s) représentant(s) le cas échéant, après lecture.

Fait à PACE
Le 23 décembre 2025

Sur TROIS (3) pages

Monsieur Philippe NICOLAS

Madame Patricia NICOLAS née DAVID



