

2P

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

STATUTS

Mis à jour le 23 décembre 2025

Certifié conforme
La gérance

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a series of loops and a final flourish.

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1. FORME - INTÉRÊT SOCIAL

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

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.

ARTICLE 3. DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : **2P.**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication capital social, ou le cas échéant de la mention "à capital variable", du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention "RCS" suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

ARTICLE 4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **GOVEN (35580), 5 impasse de la Graulière.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5. DURÉE

La société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années.**

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

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.

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, en rémunération de son apport en numéraire, ci 138.321 parts

**Total égal au nombre de parts formant le capital
social : DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT
QUARANTE DEUX parts, ci276.642 parts**

ARTICLE 8. AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé ou de descendant d'associé, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles.

ARTICLE 9. RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

En cas d'annulation de parts sociales démembrées résultant d'une réduction de capital, l'usufruit se reporte sur l'actif attribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle : (i) en cas d'attribution par la société d'un actif consommable, l'usufruitier jouit sur ce bien d'un quasi-usufruit conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil, sauf accord de l'usufruitier et du nu-propiétaire pour verser tout ou partie de la somme attribuée sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propiété au nom du nu-propiétaire, dans l'attente du emploi de la somme concernée dans l'acquisition ou la souscription de tous biens et droits afin de permettre le report de l'usufruit et de la nue-propiété sur ces biens et droits nouvellement acquis ou souscrits par l'effet de la subrogation réelle ; et (ii) en cas d'attribution par la société d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier et du nu-propiétaire se reporte sur le bien offert en contrepartie de la réduction du capital. L'usufruitier et le nu-propiétaire pourront toutefois convenir d'une répartition entre eux, en pleine propriété, en fonction de la valeur de chacun des droits démembrés.

Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts sociales démembrées à la suite notamment d'un refus d'agrément ou de liquidation de la société.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS

10.1. Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par la collectivité des associés et par la gérance.

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social et le boni de liquidation, sauf dispositions contraires des statuts le cas échéant.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

10.2. Mineur

La règle suivante relative à la contribution aux dettes de la société est une règle interne entre associés, inopposable aux tiers, et notamment aux créanciers.

Dans l'hypothèse où un mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, ledit mineur ne sera tenu du passif social attaché aux parts sociales reçues par lui qu'à concurrence de la valeur nominale de celles-ci. L'associé donateur sera quant à lui tenu de l'excédent éventuel de passif social dont il s'agit.

10.3. Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

10.4. Démembrement

En cas de démembrement de propriété portant sur des parts sociales, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans toutes les décisions collectives ordinaires et extraordinaires, sauf pour les décisions de changement de nationalité de la société, de prorogation de la durée de la société et d'augmentation des engagements des associés, où il est réservé au seul nu-propriétaire.

Toutefois, celui du nu-propriétaire ou de l'usufruitier qui ne dispose pas du droit de vote conformément aux stipulations ci-dessus, bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que celui qui en dispose aux assemblées générales de la société, auxquelles il assiste sans voix délibérative, mais avec voix consultative. Si sa position est contraire à celle adoptée par le titulaire du droit de vote, mention pourra en être faite à sa demande dans le procès-verbal. Il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

A titre informatif, il est ici précisé que la jurisprudence actuelle de la Cour de cassation considère que seul le nu-propriétaire a la qualité d'associé. Par conséquent, en l'état de cette jurisprudence, l'usufruitier n'est pas considéré comme associé, et les décisions devant être prises à l'unanimité des associés le cas échéant sont votées par le seul nu-propriétaire.

L'usufruit de chaque part sociale donne également droit à la répartition des bénéfices, dans les conditions prévues à l'article 23 des statuts.

ARTICLE 11. MUTATION ENTRE VIFS - NANTISSEMENT - RÉALISATION FORCÉE - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

11.1. Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux

tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit des descendants des associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soumis à agrément, alors même que la cession aurait eu lieu notamment par voie de fusion ou d'apport ou d'attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

Revendication par le conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Si un conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à l'apport de biens communs fait par ledit associé à la société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par la collectivité des associés donné par décision

extraordinaire, abstraction faite des parts du conjoint déjà associé qui ne participe pas au vote.

11.2. Retrait d'associé

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

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retenant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retenant.

Le retenant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retenant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

11.3. Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts visées à l'article 11.1 des présents statuts.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

11.4. Liquidation d'une communauté de biens entre époux

En cas de dissolution et de liquidation de la communauté de biens existant entre un associé et son conjoint par suite de divorce, séparation de corps ou de biens et, d'une manière générale, pour une cause quelconque de leur vivant, l'attribution de parts sociales dépendant de la communauté au conjoint qui ne possédait pas la qualité d'associé doit être agréée dans les conditions prévues à l'article 11.1 des présents statuts.

En cas de refus d'agrément, celui des conjoints figurant seul en nom dans les statuts de la société et ayant donc seul la qualité d'associé, garde cette qualité pour la totalité des parts sociales dépendant de la communauté dissoute, à charge par lui de procéder par d'autres attributions éventuelles au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou ex-conjoint.

ARTICLE 12. MUTATION PAR DÉCÈS

En cas de décès d'un associé personne physique, la société n'est pas dissoute mais se poursuit entre les associés survivants et le ou les ayants-droits de l'associé décédé (son conjoint, ses descendants ou autres héritiers ou légataires) dûment agréés par les associés survivants dans les conditions et suivant les modalités indiquées ci-après, **sauf les ayants-droits ayant déjà la qualité d'associé et les descendants d'associés qui sont dispensés d'agrément.**

Les ayants-droits de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité à la société 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.

Dans les quinze jours de la production de ces pièces, les associés survivants statuent, le cas échéant, sur l'agrément du ou des ayants droit par décision extraordinaire hors la présence de ce/ces dernier(s), les voix attachées aux parts de son/leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément doit être constatée dans un procès-verbal ou dans un acte.

En cas de refus d'agrément en qualité d'associés des héritiers ou ayants droit d'un associé décédé, ces derniers n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Dans cette hypothèse, les associés survivants sont dans l'obligation : (i) soit d'acquérir eux-mêmes la totalité des parts sociales dépendant de la succession ouverte, (ii) soit de les faire acquérir par un ou plusieurs tiers, (iii) soit encore de les faire racheter par la société à titre de réduction de son capital social. Le rachat et le paiement total de la valeur desdites parts devra intervenir au plus tard dans les douze mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courent au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

La valeur des parts concernées est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Quelle que soit la solution choisie par les associés survivants, elle doit être définitive et avoir été notifiée à chacun des membres de la succession dans le délai

maximal de trois mois à compter de la date du refus d'agrément constaté par acte ou par procès-verbal ; à défaut de quoi, l'agrément de tous ces derniers est considéré comme donné et la transmission des parts dépendant de la succession ouverte s'opère à leur profit.

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

Dissolution et liquidation d'une personne morale

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, d'une personne morale ayant la qualité d'associé, est assimilée au décès d'un associé personne physique.

En conséquence, les parts sociales appartenant à la personne morale dissoute ne pourront être transmises, lors de sa liquidation, à quelque personne que ce soit, qu'après autorisation préalable de la collectivité des associés dans les cas et conditions prévu(e)s ci-dessus au présent article 12.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13. NOMINATION - RÉVOCATION - DÉMISSION - INCAPACITÉ - DISPARITION - VACANCE - DÉCÈS

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale extraordinaire des associés, à l'exception des premiers gérants ci-après désignés aux termes des présents statuts.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

ARTICLE 14. POUVOIRS - INFORMATION DES ASSOCIÉS

14.1. Pouvoirs

14.1.1. Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Il peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

14.1.2. Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants, ensemble ou séparément, pourront accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

14.2. Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

14.3. Responsabilité

La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15. FORME DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

ARTICLE 16. REPRÉSENTATION AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'autant de voix qu'il possède de parts sociales.

Un associé peut se faire représenter aux décisions collectives par un autre associé de la société.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 17. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

17.1. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

17.2. Projet de résolutions - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'appel.

17.3. Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

17.4. Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

ARTICLE 18. CONSULTATION ÉCRITE

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit à la gérance.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions ainsi prises sont constatées par des procès-verbaux établis sur le registre des délibérations ci-dessus prévu. Ces procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants.

ARTICLE 19. DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE UNANIME

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées générales.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Un exemplaire de l'acte s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

ARTICLE 20. DÉCISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

ARTICLE 21. DÉCISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature.

Sous réserve d'autres conditions prévues par les présents statuts le cas échéant, les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par **un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers (2/3) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

La société doit impérativement tenir une comptabilité propre compte tenu de l'existence de son patrimoine propre et de sa personnalité autonome, comptabilité distincte de celle de la personne de ses associés.

ARTICLE 22. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le **31 décembre 2025**.

ARTICLE 23. DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

23.1. La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

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

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

23.2. En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, il est opéré une distinction entre résultat courant et résultat exceptionnel, étant précisé que :

- le résultat exceptionnel est exclusivement celui provenant des opérations de cession d'éléments d'actif immobilisé ;
- tout autre résultat sera qualifié de courant, et notamment les plus-values réalisées sur l'actif circulant s'incorporeront au résultat courant.

Tout dividende mis en distribution prélevé sur le résultat courant de l'exercice profitera à l'usufruitier seul.

Tout dividende mis en distribution prélevé sur le résultat exceptionnel d'un exercice ou sur les réserves profitera conjointement au nu-proprétaire et à l'usufruitier, savoir : (i) en cas de distribution par la société d'un actif consommable, l'usufruitier jouira sur cet actif d'un quasi-usufruit conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil, sauf accord de l'usufruitier et du nu-proprétaire pour verser tout ou partie de la somme distribuée sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-proprété au nom du nu-proprétaire, dans l'attente du emploi de la somme concernée dans l'acquisition ou la souscription de tous biens et droits afin de permettre le report de l'usufruit et de la nue-proprété sur ces biens et droits nouvellement acquis ou souscrits par l'effet de la subrogation réelle ; et (ii) en cas de distribution par la société d'un actif non consommable, les droits de l'usufruitier et du nu-proprétaire se reporteront sur le bien offert en contrepartie. L'usufruitier et le nu-proprétaire pourront toutefois convenir de répartir entre eux, en pleine propriété, tout ou partie du dividende mis en distribution prélevé sur le résultat exceptionnel ou sur les réserves, en fonction de la valeur de chacun des droits démembrés.

Toutefois, un dividende précipitaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant.

Si la société réalise des pertes comptables que les associés décident de supporter personnellement, celles liées aux opérations courantes seront supportées par l'usufruitier, tandis que celles liées aux opérations exceptionnelles le seront par le

nu-propriétaire.

ARTICLE 23 BIS. RÉPARTITION FISCALE DU RÉSULTAT EN CAS DE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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-propriétaire de la manière suivante :

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

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

TITRE VI - AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 24. COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions d'intérêts et de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

ARTICLE 25. REDRESSEMENT - LIQUIDATION D'UN ASSOCIÉ

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 26. PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

26.1. La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

26.2. Par décision extraordinaire la collectivité des associés peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,

- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

Par décision ordinaire, la collectivité des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 27. LIQUIDATION

Par décision ordinaire la collectivité des associés règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales, en tenant compte des dispositions de l'article 9 des présents statuts pour les parts sociales grevées d'un droit d'usufruit.

La clôture de la liquidation est constatée par une décision ordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 28. REGISTRE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ARTICLE 29. CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, 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 dans les conditions de droit commun.

ARTICLE 30. LOI NOUVELLE

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.