

STATUTS CONSTITUTIFS

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 2MNP IMMOBILIER

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Pauline, Marie, BARTHE, née le 12 juillet 1990 à SAINT-MALO, de nationalité française, demeurant 35 Coavou à VILDÉ GUINGALAN (22980)

ET

Monsieur Nicolas, Djamel, Simon BARBIERI, né le 16 novembre 1991 à CAEN, de nationalité française, demeurant 35 Coavou à VILDÉ GUINGALAN (22980)

ET

Madame Maud, Yvonne, Marie ROGER, née le 6 juin 1993 à LAVAL, de nationalité française, demeurant 8 La Baschoix à MESNIL ROC'H (35720)

ET

Madame Mathilde, Marguerite, Lucienne, PERSONNIC née le 17 mars 1993 à SAINT-MAURICE, de nationalité française, demeurant 3 Rue des Frênes à LA FRESNAIS (35111)

Il a été établi ainsi qu'il suit, les statuts d'une Société Civile Immobilière qu'ils sont convenus de constituer (ci-après la «Société»).

NB HR
MP PB

TITRE I – FORME – OBJET – DENOMINATION – DUREE – EXERCICE SOCIAL – **SIEGE**

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile qui sera régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, ceux du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet l'acquisition de tous immeubles de toute nature, la propriété, l'administration, la gestion par bail ou autrement, l'attribution gratuite en jouissance aux Associés des locaux occupés par eux-mêmes, la disposition des biens dont elle sera propriétaire par voie d'acquisition, échange, apports ou autrement.

La société pourra faire tous placements de capitaux sous toutes formes, y compris la souscription ou l'acquisition de toutes actions, obligations, parts sociales, et, en général, toutes opérations ayant trait à l'objet ci-dessus défini, en tous pays, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La société prend la dénomination de : « Société Civile Immobilière 2MNP IMMOBILIER » Et par abréviation « SCI 2MNP IMMOBILIER »

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé à 8 Rue du Colombier à DINAN (22100)

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département, par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à 99 ans à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sous réserve des cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

Le décès, l'absence, la démission ou l'exclusion d'un ou plusieurs associés, n'entraînera pas la dissolution de la société. Celle-ci continuera de plein droit entre les associés restants, tant qu'ils seront au nombre de deux au moins.

TITRE II. – APPORTS. CAPITAL SOCIAL. PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Afin de réaliser l'objet tel que défini précédemment, les associés apportent ce jour à la société :

- Madame BARTHE apporte et verse à la société une somme totale de 250 euros. Madame BARTHE réalise le présent apport pour son compte personnel et est, en conséquence, seul propriétaire des parts sociales qui lui sont attribuées en rémunération de son apport.
- Monsieur BARBIERI apporte et verse à la société une somme totale de 250 euros. Monsieur BARBIERI réalise le présent apport pour son compte personnel et est, en conséquence, seul propriétaire des parts sociales qui lui sont attribuées en rémunération de son apport.
- Madame ROGER apporte et verse à la société une somme totale de 250 euros. Madame ROGER réalise le présent apport pour son compte personnel et est, en conséquence, seul propriétaire des parts sociales qui lui sont attribuées en rémunération de son apport.
- Madame PERSONNIC apporte et verse à la société une somme totale de 250 euros. Madame PERSONNIC réalise le présent apport pour son compte personnel et est, en conséquence, seul propriétaire des parts sociales qui lui sont attribuées en rémunération de son apport.

Le capital social, soit 1.000 sera déposé sur le compte bancaire ouvert par les associés au nom de la SCI dans le délai de deux mois maximum à compter de l'immatriculation de la SCI, de façon à libérer entièrement les parts sociales.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 €, montant des apports ci-dessus indiqués.

Il est divisé en 100 parts de 10 € chacune, entièrement libérées et attribuées aux associés susnommés proportionnellement à leurs apports, savoir :

- Madame Pauline BARTHE, 25 parts, numérotées de 1 à 25
- Monsieur Nicolas BARBIERI, 25 parts, numérotées de 26 à 50
- Madame Maud ROGER, 25 parts, numérotées de 51 à 75
- Madame Mathilde PERSONNIC, 25 parts, numérotées de 76 à 100

Total des parts : 100 parts

Il ne sera délivré aucun titre représentant les parts sociales. Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant les cessions régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, sera délivré à chaque associé, sur sa demande et à ses frais. Il sera tenu, au siège de la société, un registre coté, paraphé et signé de la gérance, sur lequel seront inscrites, par ordre chronologique, les adhésions des associés avec indication du capital souscrit.

La société pourra se procurer les fonds dont elle aura besoin au moyen d'emprunts ou d'avances notamment en compte courant. Les conditions de ces emprunts ou avances seront fixées lors de chaque opération par la gérance.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social pourra être augmenté par des apports en espèces ou en nature, effectués par les associés originaires et par des nouveaux membres ou par incorporation de comptes courants, par décision de l'assemblée générale extraordinaire. Le capital social pourra

également être diminué par la reprise totale ou partielle des apports, résultant du retrait, de l'exclusion ou du décès d'un ou de plusieurs associés.

Si les bénéficiaires de l'augmentation de capital n'ont pas la qualité d'associé au jour de ladite augmentation, ils devront être agréés par la collectivité des associés dans les conditions définies ci-après.

Le capital de la société peut être augmenté par voie d'incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, ou compensation des créances liquides et exigibles détenues par les associés sur la société. Cette augmentation de capital est réalisée soit par augmentation de la valeur nominale des parts existantes, soit par la création et l'attribution gratuite aux associés de parts nouvelles. Cette attribution s'effectue alors en proportion des parts détenues par chaque associé.

Le capital de la société peut être réduit, pour apurer les pertes, racheter et annuler les parts d'un associé, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, et ce de quelque manière que ce soit.

ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Chaque associé, peut, sur la demande du gérant, et avec le consentement des autres associés verser en compte courant, ou laisser sur sa part de bénéfices, les sommes dont la société pourrait avoir besoin. Les conditions d'intérêt, de remboursement, et de retrait de chacun de ces comptes sont déterminées par les associés, d'un commun accord entre eux. Les intérêts des comptes courants sont portés dans les frais généraux de la société.

ARTICLE 10 – CESSIION DE PARTS. AGREMENT NOUVEAUX ASSOCIES

Toute cession, de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est opposable à la société qu'après transfert sur le registre de la société.

10.1. – Toute cession de parts sociales doit faire l'objet d'un acte notarié ou sous seing privé et être signifiée à la société selon les formes de l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

Le prix de cession est fixé de gré à gré sauf exception prévue à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si deux époux sont simultanément membres de la société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine, autrement que par le décès du cédant.

Toute cession de parts sociales devra faire l'objet d'un dépôt au registre du commerce et des sociétés.

10.2. – Toute cession de parts sociales, à titre onéreux ou gratuit, entre associés intervient librement ; toute autre cession doit recevoir au préalable l'agrément du gérant.

Le projet de cession doit être notifié, avec demande d'agrément, à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom et prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire, le nombre de parts cédées, leur prix et le cas échéant, leurs numéros.

Dans le mois de la réception de cette lettre recommandée, la gérance notifie sa décision à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La décision n'est pas motivée. Faute par la gérance d'avoir fait connaître sa décision dans ce délai, l'agrément du cessionnaire est réputé acquis.

Si la cession est autorisée, elle doit être réalisée dans les trente jours qui suivent la date de réception de la notification de la décision. À défaut de régularisation dans ce délai, la cession doit à nouveau être soumise à l'autorisation dans les conditions ci-dessus indiquées. Les frais de cession seront à la charge du ou des cessionnaires.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, tous les associés doivent en être avisés préalablement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le gérant dans le délai de dix jours à compter de la notification du cédant, les avisant de la cession projetée en leur rappelant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil ainsi que celles du présent article.

Chacun des associés du cédant dispose alors d'un délai de dix jours pour exprimer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa volonté d'exercer la faculté de rachat prévue par l'article 1862 du Code civil, étant entendu que s'ils sont plusieurs, ils seront réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification à la société du projet de cession.

Les parts qui n'auront pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombres entiers seront offertes par le gérant à toutes personnes de son choix à moins qu'il ne propose aux associés de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

En même temps que la décision de refus d'agrément le gérant notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou

tiers, ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert qui, en cas de désaccord, sera déterminé selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après.

Le prix est payable comptant en cas de rachat par un tiers, associé ou non, et dans le délai de six mois en cas de rachat par la société.

Le gérant fera procéder d'office à toute régularisation de l'acte de cession en cas de défaillance ou de refus dûment constatés de l'une des parties.

Cette régularisation aura lieu devant le notaire désigné par le gérant, avec ou sans le concours ni la présence du défaillant.

Si aucune offre d'achat, n'est faite au cédant dans un délai d'un mois, à compter de la notification du projet de cession ci-dessus prévue, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution 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.

Les formalités prévues ci-dessus ne seront pas observées dans le cas où le gérant interviendrait à l'acte de cession en y donnant son accord.

ARTICLE 11 – ÉVALUATION ANNUELLE DES PARTS

Les parts sociales sont évaluées chaque année, à la majorité simple, lors de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Cette évaluation est déterminée d'après la situation active et passive de la société telle qu'elle résulte du bilan approuvé sans tenir compte des résultats non encore définitifs de l'exercice en cours.

ARTICLE 12 – RACHAT DES PARTS PAR LA SOCIETE

Le rachat des parts sociales par la société, les associés ou des tiers en cas de retrait d'un associé et/ou de non agrément d'un projet de cession a lieu moyennant un prix fixé selon les modalités ci-dessus déterminées.

À défaut d'accord entre les intéressés, le prix sera déterminé par expert, choisi par les parties ou désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal Judiciaire du lieu du siège social, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

ARTICLE 13 – RETRAIT ET EXCLUSION

13.1 - Retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer de la société sous réserve de l'accord unanime des autres associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société qui, dès réception la notifiera dans les mêmes formes, à chacun des associés.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts sur la base d'un prix déterminé selon les modalités prévues à l'article 11 ci-dessus.

Chacun des associés dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification faite à la société susvisée pour faire connaître son intention de racheter les parts de l'associé qui se retire. Sa décision est notifiée à la société et au retenant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir les parts du retenant, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans la société ; la cession doit être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la notification par l'associé intéressé de son intention d'acquérir les parts de l'associé qui se retire. Le prix est payable au comptant au jour de la régularisation de l'acte.

À l'expiration du délai d'un mois susvisé à l'alinéa 4 qui précède, si tout ou partie des parts pour lesquelles le retrait a été demandé, n'ont pas fait l'objet d'une offre d'acquisition par les associés, la société est tenue de racheter les parts ou de les faire racheter par un tiers. L'achat par la société ou le rachat par un tiers doit intervenir dans les deux mois suivants ; le prix est déterminé par application de l'article 11 des présents statuts et est payable au comptant le jour de la signature de l'acte en cas de rachat par un tiers, associé ou non, et dans les six mois en cas de rachat par la société.

13.2 Exclusion de plein droit

L'exclusion de plein droit intervient en cas de dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire d'un associé.

13.3. Exclusion facultative

L'exclusion d'un associé peut être également prononcée dans les cas suivants :

- Mécontentement entre associés perturbant gravement le fonctionnement de la société
- Obstruction à des opérations sociales importantes
- Violation de toute clause statutaire
- Manquement au principe de contribution des associés aux dettes de la société à proportion de leur part dans le capital, même en l'absence de défaillance de la société.
- Condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou morale (ou à l'encontre de l'un de ses dirigeants)
- Condamnation judiciaire prononcée à l'encontre d'un associé personne physique, ou d'un dirigeant de l'associé personne morale, susceptible de mettre en cause l'image ou la réputation de la société, divulgation d'information confidentielle pouvant porter atteinte à l'image de la société, atteinte avérée à l'image d'un associé, etc.

13.3. Modalités de la décision d'exclusion

L'exclusion est prononcée par décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote ; l'associé dont l'exclusion est proposée participe au vote et ses actions sont prises en compte pour le calcul de cette majorité.

Les associés sont appelés à se prononcer à l'exclusion à l'initiative du Gérant ; si le Gérant est lui-même susceptible d'être exclu, les associés seront consultés à l'initiative de l'associé le plus diligent.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu et la date de l'assemblée générales des associés devant statuer sur l'exclusion lui aient été préalablement communiqués, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée quinze jours avant la date de la l'assemblée générale des associés, et ce, afin qu'il puisse présenter, soit par lui-même, soit par l'intermédiaire de son ou de ses représentants légaux, ses observations, et faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés. Cette notification doit également être adressée à tous les autres associés.

À la lettre de convocation sont joints le texte du projet de résolutions, ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

Conformément à l'article 1844, alinéa 1 du Code civil « tout associé a le droit de participer aux décisions collectives ».

L'associé dont l'exclusion est envisagée ne pourra donc se voir privé du droit de participer à l'assemblée et de voter sur la proposition de délibération.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Gérant de la Société.

En outre, cette décision doit également statuer sur le rachat des parts sociales de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs des actions ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession (agrément, préemption...).

La totalité des parts sociales de l'associé exclu doit être cédée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la décision d'exclusion.

Le compte courant d'associé de l'associé exclu devra être remboursé dans le même délai.

Le prix de cession des parts sociales de l'exclu sera déterminé d'un commun accord selon les modalités fixées à l'article 11 ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil. Si la cession des parts sociales de l'associé exclu ou le paiement du prix ne sont pas réalisés dans le délai prévu, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet, sauf opposition caractérisée de l'associé exclu à la réalisation de la cession de parts sociales, manifestée par des manœuvres dilatoires.

À compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

Un associé exclu, dont les droits sociaux n'ont pas encore été réglés, conserve ses droits à la consultation des documents sociaux et au remboursement de son compte courant, mais doit exercer effectivement son droit à l'information et prouver sa créance par les pièces comptables appropriées.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Aucun dommage et intérêt ne pourra être sollicité par l'associé exclu.

ARTICLE 14 – NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au gérant au moins un mois avant la vente. Dans ce délai d'un mois, le gérant peut décider d'acquérir les parts dans les conditions ci-dessus arrêtées ; les associés peuvent décider dans le même délai la dissolution anticipée de la société.

En cas de vente aux enchères publiques, en vertu d'une décision de justice, si l'adjudicataire n'est pas agréé par le gérant, la société sera tenue de racheter ou de faire racheter ces parts dans un délai de cinq jours francs, à compter de l'adjudication.

Le non exercice de cette faculté de substitution emporte agrément de l'adjudicataire.

ARTICLE 15 – DECES D'UN ASSOCIE

En cas de décès d'un associé, la société continuera avec les associés restants.

Les ayants droit de l'associé décédé seront seulement créanciers de la société et n'auront droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur.

Pour devenir associé, l'héritier qui le demanderait, devra être agréé par le gérant.

À défaut d'agrément, les parts de l'associé décédé devront être rachetées, dans les conditions ci-dessus indiquées à l'article 9.

ARTICLE 16 – DROITS ATTACHES AUX PARTS

16.1. – Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés à chaque part, la suivent dans quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par l'assemblée générale des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

À défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, ainsi que de droit, pour faire désigner par justice, un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires indivis.

La propriété des parts sociales peut se trouver démembrée en nue-propriété et en usufruit.

Sauf convention contraire entre les intéressés, régulièrement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la société dans les quinze (15) jours de sa conclusion, le droit de vote attaché aux parts sociales démembrées s'exercera comme suit :

- L'usufruitier exercera seul le droit de vote attaché aux parts sociales démembrées pour les décisions ordinaires, et notamment pour les décisions relatives à l'affectation du bénéfice,
- Le nu propriétaire exercera seul le droit de vote attaché aux parts sociales démembrées pour les décisions mixtes et extraordinaires,

Les ayants cause ou créanciers d'un associé, ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

16.2. – Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts lui appartenant.

À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé, qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

TITRE III - ADMINISTRATION - CONTROLE

ARTICLE 17 – GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personne morale ou physique, nommés par l'assemblée générale ordinaire, parmi les associés ou en dehors d'eux, pour une durée déterminée ou non.

Le gérant pourra, en cette qualité, agir au nom de la société, dans les limites fixées par l'article 19 ci-dessous.

ARTICLE 18 – NOMINATION. REVOCATION. DEMISSION

18.1. – La décision nommant le ou les gérants, fixe la durée de leurs fonctions. Celles-ci cessent par le décès ou l'absence du gérant, son incapacité civile, sa condamnation à une peine criminelle, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

Le mandat du ou des gérants peut être renouvelé, une ou plusieurs fois.

Au cas où l'un des gérants viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par le ou les gérants restés en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'assemblée générale du remplacement du gérant dont les fonctions auront ainsi cessé.

Au cas où la gérance deviendrait vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants, par une assemblée générale des associés, convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

L'assemblée générale ordinaire qui prononce la révocation du ou des gérants, procède immédiatement à leur remplacement.

18.2. – Les associés peuvent mettre fin au mandat du gérant par décision prise en assemblée générale ordinaire.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

18.3. – Lorsqu'il y a pluralité de gérants, la décision qui les nomme précise les opérations qu'ils peuvent accomplir ensemble ou séparément et celles pour lesquelles ils ne peuvent agir que conjointement.

18.4. – Le gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, sauf à s'exposer à des dommages et intérêts envers la société si cette démission cause un préjudice à la société.

La démission du gérant ne prend effet qu'à compter de sa signification aux associés et n'est recevable, en cas de gérant unique, que si elle est accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

18.5. – La nomination ou la cessation des fonctions de gérant, donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

18.6. – Le ou les gérants devront consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

ARTICLE 19 – POUVOIRS DU GERANT

19.1. – Sous les réserves formulées ci-après, le ou les gérants sont investis des pouvoirs d'administration les plus étendus pour agir au nom de la société, dans les limites de son objet.

Ils ont tous pouvoirs pour signer tous actes, et généralement faire le nécessaire, pour acquérir l'immeuble social susvisé à l'article 36 et contracter les emprunts correspondants, et déclarer dans l'acte d'acquisition ainsi que dans les actes d'emprunt, le cas échéant, que dans le cas où la société ne serait pas immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saint-Malo et par suite si elle n'acquerrait pas la personnalité morale, ledit achat et lesdits emprunts seraient réputés faits par chaque associé à titre personnel dans la proportion de ses droits dans ladite société.

19.2. – Le ou les gérants ne peuvent, toutefois, sans y avoir été préalablement autorisés par décision de l'assemblée générale extraordinaire, prise à la majorité des 3/4 des parts sociales et à la majorité en nombre des associés :

1° aliéner l'immeuble social ;

2° contracter des emprunts à l'exception de celui ou de ceux rendus nécessaires à l'acquisition de l'immeuble visé à l'article 36 ;

3° conférer une hypothèque ou tous autres droits réels sur les biens de la société hormis celle et ceux rendus nécessaires pour l'acquisition de l'immeuble susvisé ;

4° se rendre caution ou donner aval ;

5° faire une remise de dette ;

6° donner ou prendre à bail un immeuble pour une durée supérieure à douze ans ;

7° acquiescer ou se désister, consentir une antériorité, donner mainlevée d'une inscription de saisie, d'opposition ou autre droit avant le paiement.

Toutefois, le ou les gérants peuvent réaliser l'immeuble visé à l'article 36 dans le cas où la société, obligée de racheter des parts sociales, ne disposerait pas des liquidités suffisantes.

Préalablement à la réalisation dudit immeuble, le ou les gérants devront :

- Proposer aux associés de verser les fonds nécessaires au prorata de leurs droits dans le capital social ;
- Convoquer une assemblée générale extraordinaire pour décider, le cas échéant, de contracter un nouvel emprunt permettant le rachat desdites parts et d'éviter ainsi la vente de l'immeuble.

19.3. – Le ou les gérants statuent sur les demandes d'agrément des cessions de parts sociales.

19.4. – Le ou les gérants arrêtent les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale, décident des propositions à lui soumettre, arrêtent son ordre du jour et exécutent ses décisions.

19.5. – La signature sociale appartient au gérant unique ou aux cogérants ; ils peuvent la déléguer, conformément aux dispositions de l'article 18.6 ci-après.

19.6. – Le ou les gérants peuvent conférer à telle personne que bon leur semble, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui leur sont attribués.

ARTICLE 20 – REMUNERATION DU GERANT

Le ou les gérants ont droit, en rémunération de leurs fonctions, soit à un traitement mensuel, soit à un traitement proportionnel aux bénéfices, soit encore à un traitement fixe et proportionnel.

Ce traitement est déterminé, chaque année, par l'assemblée générale ordinaire des associés.

ARTICLE 21 – OBLIGATIONS DU GERANT

Le ou les gérants ne contractent, en raison de leurs fonctions aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société, et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat.

Mais, s'ils sont associés, ils sont tenus des dettes sociales en cette qualité, conformément aux dispositions de l'article 16.2 ci-dessus.

ARTICLE 22 – NOMINATION DU GERANT

Madame Pauline, Marie, BARTHE, demeurant 35 Coavou à VILDÉ GUINGALAN (22980) est nommée co-gérante pour une durée indéterminée.

Monsieur Nicolas, Djamel, Simon BARBIERI, demeurant 35 Coavou à VILDÉ GUINGALAN (22980) est nommé co-gérant pour une durée indéterminée.

Madame Maud, Yvonne, Marie ROGER, demeurant 8 La Baschoix à MESNIL ROC'H (35720) est nommée co-gérante pour une durée indéterminée.

Madame Mathilde, Marguerite, Lucienne, PERSONNIC, demeurant 3 Rue des Frênes à LA FRESNAIS (35111) est nommée co-gérante pour une durée indéterminée.

TITRE IV - ACTIVITE DE LA SOCIETE

ARTICLE 23 – CONVOCATION. ORDRE DU JOUR REGISTRE DES DELIBERATIONS

23.1. – Les associés se réunissent en assemblées générales, lesquelles sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires suivant leur objet.

L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année en vue de l'approbation des comptes sur la convocation de la gérance, aux jour, heure et lieu indiqués sur l'avis de convocation.

En outre, l'assemblée générale ordinaire est convoquée extraordinairement par la gérance lorsque celle-ci le juge utile. Par ailleurs, tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre, recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Dans ce dernier cas, l'ordre du jour est établi par le requérant et l'assemblée doit se tenir dans le mois de la réquisition.

L'assemblée générale extraordinaire est convoquée dans les conditions prévues aux deux alinéas précédents.

23.2. – Les convocations à toute assemblée générale sont faites par la gérance au moyen de lettres recommandées avec demande d'avis de réception, indiquant l'ordre du jour, et adressées, au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile qu'il a fait connaître à la société.

À la lettre de convocation sont joints le texte du projet de résolutions, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

L'assemblée générale peut aussi se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés.

Les assemblées générales se réunissent au siège social. Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales et peut s'y faire représenter par un autre associé de son choix.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables ont accès aux assemblées qu'ils soient ou non personnellement associés. Il en est de même pour les représentants statutaires des personnes morales.

23.3. – L'assemblée générale est présidée par le gérant ou par l'un des gérants, assisté d'un secrétaire désigné par l'assemblée et qui peut être pris en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence indiquant les nom, prénoms et domicile des associés présents ou représentés, le nombre de parts sociales possédées par chacun d'eux, et les nom, prénoms et domicile des mandataires ou représentants des associés.

Cette feuille, dûment émargée par les associés présents ou leur mandataire ou représentant, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

L'ordre du jour est arrêté par la gérance.

Il n'y est porté que des propositions émanant de la gérance sauf s'il s'agit d'une assemblée générale réunie conformément à l'article 23.1, alinéa 3, ci-dessus à la requête d'un ou plusieurs associés.

Il ne peut être mis en délibération que les propositions figurant à l'ordre du jour.

23.4. – Chaque membre de l'assemblée générale a autant de voix qu'il possède ou représente de parts sociales.

23.5. – Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre et signés par le président de l'assemblée et le secrétaire.

Des copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les gérants.

Après dissolution de la société et pendant sa liquidation, des copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le liquidateur.

23.6. – L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations, prises conformément aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

ARTICLE 24 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

24.1. – L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle fixe le prix de cession des parts en application de l'article 11 ci-dessus.

Elle nomme, révoque, remplace ou réélit le ou les gérants et fixe leur rémunération.

Elle confère à la gérance les autorisations nécessaires pour tous les actes excédant le pouvoir de celle-ci.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour et qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

24.2. – Les décisions de l'assemblée générale ordinaire ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Dans les deux mois qui suivent la clôture de l'exercice, le ou les gérants doivent convoquer les associés en assemblée générale pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

ARTICLE 25 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

25.1. – L'assemblée générale extraordinaire modifie les statuts dans toutes leurs dispositions, et décide notamment :

- La transformation de la société en société de toute autre forme ;
- La modification de l'objet social ;
- La réduction de la durée de la société ;
- Sa dissolution anticipée ou sa prorogation ;

- La modification de la dénomination sociale ;
- Le transfert du siège social ;
- La fusion de la société avec toute société constituée ou à constituer et sa scission ;
- La modification des conditions de transmission des parts sociales ;
- La modification du mode d'administration de la société et des pouvoirs de la gérance ;
- La modification du mode de réunion et de délibération des assemblées ;
- Toutes modifications à l'affectation et à la répartition des bénéfices ;
- Toutes modifications des conditions de liquidation de la société.

L'assemblée générale extraordinaire décide également dans les mêmes conditions :

- L'augmentation ou la réduction du capital social ;
- L'aliénation de tout ou partie de l'actif social.

25.2. – Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées à la majorité des 3/4 des parts sociales et à la majorité en nombre des associés.

ARTICLE 26 – DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Si la société vient à ne comprendre que deux associés, toutes décisions, ordinaires ou extraordinaires, sont prises à l'unanimité.

ARTICLE 27 – COMMUNICATION - INFORMATION DES ASSOCIÉS

Lorsqu'un associé est convoqué à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, il peut se faire donner oralement toutes explications utiles par la gérance, sur les questions figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale et prendre connaissance de tous documents concernant ces questions, au siège social, sous réserve d'aviser la gérance de sa demande au moins trois jours à l'avance.

En outre, à toute époque de l'année, la gérance est tenue de communiquer au siège social, tous documents utiles concernant l'administration de la société et de donner toutes explications à ce sujet, à l'associé qui en ferait la demande par écrit.

Le gérant devra répondre par écrit, dans le délai d'un mois.

TITRE V – AFFECTATION DES RESULTATS – REPARTITION DES BENEFICES **COMPTES COURANTS**

ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir de ce jour, jusqu'au 31 décembre 2027.

ARTICLE 29 – DOCUMENTS COMPTABLES

Les écritures de la société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

Les comptes de l'exercice écoulé tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé dans les deux mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation.

En cas de constatation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

ARTICLE 30 – CONTROLE DES COMPTES COMMISSAIRES AUX COMPTES CONVENTIONS REGLEMENTEES

30.1. – Par décision ordinaire, les associés peuvent nommer un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaires et suppléants. Ils doivent désigner au moins un commissaire aux comptes titulaire si la société vient à dépasser, à la clôture d'un exercice, des chiffres fixés par décret en Conseil d'État pour deux des critères suivants : le total du bilan, le montant hors taxes de son chiffre d'affaires ou le nombre moyen de ses salariés au cours d'un exercice.

Même si ces seuils ne sont pas atteints, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un associé.

Le commissaire exerce sa mission pendant six exercices.

Les dispositions concernant les pouvoirs, les incompatibilités, les fonctions, les obligations, la responsabilité, la récusation, la révocation, la rémunération des commissaires aux comptes des sociétés anonymes sont applicables aux sociétés civiles, sous réserve des adaptations nécessaires.

30.2. – Le cas échéant, la gérance présentera à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur les conventions qu'elles aura passées directement ou par personne interposée avec la société ; il en va de même pour les conventions passées avec toute société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou encore actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % est simultanément gérant de la société.

L'assemblée statue sur ce rapport ; les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant de supporter individuellement ou solidairement selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciable à la société.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 31 – RESULTATS, AFFECTATION ET REPARTITION

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

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

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident 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.

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

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte " pertes antérieures " inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux.

ARTICLE 32 – PREVENTION DES DIFFICULTES DES ENTREPRISES

Dans les sociétés venant à répondre à l'un des critères définis par décret et dépendant du nombre de salariés, du chiffre d'affaires et éventuellement de la nature de l'activité, la gérance est tenue d'établir les documents suivants :

- Situation de l'actif réalisable et disponible, valeurs d'exploitation exclues, et du passif exigible ;
- Compte de résultat prévisionnel ;
- Tableau de financement ;
- Plan de financement prévisionnel.

Ces documents sont analysés dans des rapports écrits sur l'évolution de la société, établis par la gérance et communiqués au commissaire aux comptes et au comité d'entreprise, le cas échéant.

En cas de non observation de ces dispositions ou si les informations données dans les rapports appellent des observations de sa part, le commissaire aux comptes le signale dans un rapport au gérant ou dans un rapport annuel. Il peut demander que son rapport soit adressé aux associés ou communiqué à l'assemblée. Il en est donné connaissance au comité d'entreprise le cas échéant.

TITRE VI – DISSOLUTION - LIQUIDATION – PROROGATION

ARTICLE 33 – PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

À défaut, tout associé pourra, huit jours après une mise en demeure adressée à la gérance par lettre recommandée et restée infructueuse, demander au président du tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la réunion et la décision prévue ci-dessus.

ARTICLE 34 – LIQUIDATION

34.1. – Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne pas proroger la société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, elle règle, sur la proposition de la gérance, le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

Cette nomination met fin aux pouvoirs des gérants.

La nomination ou la révocation des liquidateurs donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

La dissolution de la société entraîne sa liquidation, sauf si la dissolution intervient à la suite d'une opération de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication. A compter de sa dissolution, la dénomination sociale est suivie de la mention «société en liquidation» elle-même suivie du nom du ou des liquidateurs.

34.2. – La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci, et, pendant cette période, les associés conservent les mêmes pouvoirs de décision qu'au cours de la vie sociale.

L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, régulièrement constituée, conserve, pendant la liquidation, les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale.

L'assemblée générale ordinaire a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation, de donner quitus au liquidateur et de délibérer sur tous les intérêts sociaux.

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les pouvoirs conférés aux liquidateurs et procéder à leur remplacement. Elle peut aussi modifier les statuts, mais dans la mesure seulement où ces modifications sont imposées par la liquidation de la société.

Pendant la liquidation, l'assemblée est convoquée par le ou les liquidateurs ; ceux-ci seront tenus de procéder à sa convocation, lorsqu'ils en seront requis par un associé conformément aux dispositions de l'article 23.1, alinéa 3.

Elle est présidée par le ou les liquidateurs ou par la personne désignée par l'assemblée.

34.3. – À défaut de fixation de leurs pouvoirs par l'assemblée générale extraordinaire, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser, même à l'amiable, tout l'actif de la société et d'éteindre son passif, notamment :

- céder, même à l'amiable, tous éléments d'actifs en bloc ou en détail, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables ;

- mener à bonne fin les affaires en cours et, avec l'autorisation de la collectivité des associés par décision ordinaire, en engager de nouvelles, le cas échéant, pour les besoins de la liquidation.

34.4. – Après extinction du passif le ou les liquidateurs soumettent les comptes définitifs de la liquidation aux associés qui, par décision collective, statuent sur lesdits comptes, sur le quitus de la gestion et le décharge de son mandat, et constate la clôture de la liquidation.

A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les associés, et de provoquer la décision dont il s'agit. Si les associés ne peuvent délibérer valablement, comme dans le cas où les comptes de la liquidation ne seraient pas approuvés, il est statué par décision de justice à la requête des liquidateurs ou de tout intéressé.

Les comptes et décision font l'objet d'une publication.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Le ou les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partageable est attribué sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions légales relatives à l'indivision.

TITRE VII - CONSTITUTION

ARTICLE 35 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Les associés ont accompli les actes suivants pour le compte de la société en formation :

- Signature du compromis de vente du bien immobilier sis 8 Rue du Colombier à DINAN (22100), celui prévoyant une faculté de substitution

La signature des statuts emporte reprise de ces engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 36 – ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION POUVOIRS

Par les présentes, mandat est donné au gérant statutaire ci-dessus désigné à l'effet de prendre et réaliser les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Saint-Malo :

- Acquérir le bien immobilier sis 8 Rue du Colombier à DINAN (22100) ;
- Contracter le cas échéant, en une ou plusieurs fois, les emprunts nécessaires pour l'acquisition des biens immobiliers visés à l'alinéa qui précède, aux conditions et charges qu'il avisera et au mieux des intérêts de la société ;
- Déclarer dans le cas où la société ne serait pas immatriculée au registre du commerce et des sociétés, et par suite, si elle n'acquerrait pas la personnalité morale, que lesdits acquisitions et emprunts seraient réputés faits par chaque associé à titre personnel dans la proportion de ses droits dans le capital social de la société.

ARTICLE 37 - FRAIS ET FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

Les frais afférents à la constitution des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la société.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

ARTICLE 38 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties comparantes font éléction de domicile au siège social de la société.

ARTICLE 39 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil.

ARTICLE 40 - CONTESTATION

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou sa liquidation, soit entre les associés, gérants et la société, soit entre les associés eux-mêmes,

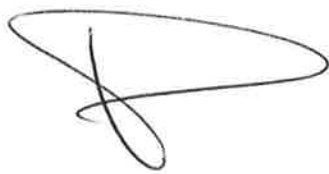
relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction compétente près du siège social.

Fait à Dinan, le 25/03/25.

En 5 exemplaires.

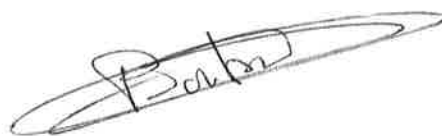
Pauline BARTHE¹

Bon pour acceptation
des fonctions de gérant



Nicolas BARBIERI¹

Bon pour acceptation des
fonctions de gérant



Maud ROGER¹

Bon pour acceptation
des fonctions de gérant



Mathilde PERSONNIC¹

Bon pour acceptation des
fonctions de
gérant



¹ Le gérant désigné fera en outre précéder sa signature de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de Gérant »

