

**STATUTS MIS A JOUR
AU 26 NOVEMBRE 2025**

2SE

Société civile immobilière
au capital de 270.000,00 euros
Siège social : 43 rue Martial Marigné
78360 MONTESSON

SCI 2SE – Statuts mis à jour au 26 novembre 2025

LES SOUSSIGNÉS :

1°) Monsieur Michaël Mahamoud **CISSÉ**, demeurant à MONTESSON (78360) 43 rue Martial Marigné.
Né à SURESNES (92150) le 8 septembre 1981.

2°) Monsieur Emmanuel **CISSÉ**, demeurant à PARIS 20^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75020) 3 rue Stendhal.
Né à SURESNES (92150) le 18 novembre 1983.

Ont mis à jour, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile existant entre eux.

* * * * *

TITRE PREMIER FORME - OBJET - APPELLATION SOCIALE SIEGE - DUREE

ARTICLE PREMIER FORME

Il est formé, par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et tous propriétaires des parts qui pourraient être créées ultérieurement, une société civile qui sera régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, et les dispositions réglementaires prises pour leur application et par les présents statuts.

ARTICLE 2 OBJET

La société a pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la vente, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire, de toutes garanties (notamment, la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux) à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 APPELLATION SOCIALE

La Société a pour appellation sociale la dénomination suivante : **"S.C.I. 2SE"**

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 du capital social, 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, conformément aux dispositions de l'article 72 du décret numéro 84-406 du 30 mai 1984 modifié.

SCI 2SE – Statuts mis à jour au 26 novembre 2025

ARTICLE 4

SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à l'adresse suivante : 43 rue Martial Marigné 78360 MONTESSON

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

Le transfert du siège social donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires et notamment des dispositions du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 et du décret numéro 84-406 du 30 mai 1984, modifiés.

ARTICLE 5

DUREE

La société est constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf (99) années à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en 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 de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE DEUX

APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6

6.1 APPORTS EN NUMERAIRE

Aux termes des statuts constitutifs, les apports en numéraire suivants ont été effectués, savoir :

*** Madame Dominique CISSÉ** a apporté à la Société la somme de 208.000,00 euros.

Ci.....208.000,00 EUR

*** Monsieur Michael CISSÉ** a apporté à la Société la somme de 31.000,00.

Ci.....31.000,00 EUR

*** Monsieur Emmanuel CISSÉ** a apporté à la Société la somme de 31.000,00.

Ci.....31.000,00 EUR

TOTAL DES APPORTS.....270.000,00 EUR
Formant le capital social

6.2 LIBERATION DES APPORTS

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux 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

SCI 2SE – Statuts mis à jour au 26 novembre 2025

peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Cependant, par exception à ce principe, l'apport de Madame Dominique Cissé sera libéré à concurrence de trois mille euros (3.000,00 euros), sur demande de la gérance puis le surplus au fur et à mesure du remboursement par cette dernière du capital du prêt à souscrire par la société auprès du CREDIT MUTUEL de COURBEVOIE ou de tout autre établissement bancaire pour permettre l'acquisition de biens et droits immobiliers.

Concernant cet apport spécifiquement, en cas de décès de Madame Dominique Cissé préalablement au terme du remboursement dudit prêt, la décision relative aux modalités et à l'exigibilité du solde dudit l'apport devra être prise lors de la première assemblée générale convoquée après le décès, à la majorité absolue.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

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

ARTICLE 7 **CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de **270.000 euros**.

I.- CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Le capital social a été initialement fixé à la somme de 270.000,00 euros et divisé en 270 parts d'une valeur nominale de 1.000,00 euros chacune, ainsi réparties entre les associés :

*** Madame Dominique Cissé :**

208 parts sociales, portant les numéros 1 à 208.

Ci208 parts

*** Monsieur Michaël Cissé :**

31 parts sociales, portant les numéros 209 à 239 ;

Ci31 parts

*** Monsieur Emmanuel Cissé :**

31 parts sociales, portant les numéros 240 à 270.

Ci31 parts

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social.....270 parts

II – DECES DE Madame Dominique Cissé

Madame Dominique Anne VALLET, née à SURESNES (92150), le 13 novembre 1955.
Veuve de Monsieur Seydouba Cissé et non remariée.

Est décédée à CRETEIL (94000), le 5 décembre 2024.

Laissant pour lui succéder :

1°) Monsieur Michaël Mahamoud Cissé, né à SURESNES (92150) le 8 septembre 1981.

2°) Monsieur Emmanuel Cissé, né à SURESNES (92150) le 18 novembre 1983.

Ses deux seuls enfants, issues de son union avec Monsieur Seydouba Cissé, habiles à se dire et porter héritiers de Madame Dominique Cissé, leur mère, ensemble pour le tout ou séparément chacun pour moitié (1/2), ainsi constaté aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître Karine QUEMERAIS, notaire à COURBEVOIE, le 12 février 2025.

Suite au décès de Madame Dominique Anne Cissé, Monsieur Michaël Cissé et Monsieur Emmanuel Cissé, susnommées, sont propriétaires des 208 parts sociales portant les numéros 1 à 208, chacun à concurrence de la moitié indivise.

Il résulte de l'article 16 des statuts de la société que celle-ci n'est pas dissoute par le décès de l'un de ses associés.

Monsieur Michaël Cissé et Monsieur Emmanuel Cissé ayant déjà qualité d'associé, les dispositions relatives à l'agrément n'ont pas vocation à s'appliquer.

Par suite du décès de Madame Dominique Cissé, et dans l'attente de la réalisation des opérations relatives au règlement de sa succession et notamment des opérations de partage, les parts sociales qui en dépendent seront tenues pour indivises ; de sorte que le capital social est à présent réparti comme suit :

*** Indivision successorale suite au décès de Madame Dominique Cissé, entre :**

Monsieur Michaël Cissé (à concurrence de la moitié indivise)

Monsieur Emmanuel Cissé (à concurrence de la moitié indivise)

208 parts sociales, portant les numéros 1 à 208.

Ci208 parts

*** Monsieur Michaël Cissé :**

31 parts sociales, portant les numéros 209 à 239 ;

Ci31 parts

*** Monsieur Emmanuel Cissé :**

31 parts sociales, portant les numéros 240 à 270.

Ci31 parts

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social.....270 parts

ARTICLE 8

MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté par voie d'apport en nature ou en numéraire, ou par conversion de bénéfices ou réserves, en vertu d'une décision collective extra-ordinaire des Associés et selon les modalités qu'elle détermine.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque Associé a le droit de souscrire aux parts nouvelles en proportion de ses droits dans le capital social, mais il peut renoncer à ce droit ou le céder, en tout ou en partie, librement au profit d'un co-associé, ou d'un ascendant ou descendant ou de toute autre personne uniquement sur décision collective extraordinaire.

Le capital social peut également être réduit pour cause de pertes ou partie de remboursement ou de rachat partiel de parts sociales, en vertu d'une décision de la collectivité extra-ordinaire des Associés. Mais en aucun cas, la réduction de capital, quelle qu'en soit la cause, ne peut porter atteinte à l'égalité des Associés. A cet effet, le même traitement doit être appliqué à chaque Associé, sauf accord unanime contraire.

TITRE TROIS

PARTS SOCIALES

ARTICLE 9

DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit proportionnel égal d'après le nombre de parts existant, dans les bénéfices de la société dans l'actif social et dans les pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-après :

L'Associé répond, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un Associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Comptes courants d'associés

Tout titulaire de parts, en accord avec le gérant, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur.

Démembrement de la propriété des parts

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement - usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part - le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires ayant pour objet, savoir :

I - En matière d'assemblées générales ordinaires :

- L'approbation des comptes ;
- L'affectation et la répartition des résultats ;
- La nomination, la rémunération, la révocation du ou des gérants.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat ;
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion ;

SCI 2SE – Statuts mis à jour au 26 novembre 2025

- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;
- Le droit de vote ;

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.

ARTICLE 10

REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque Associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

Une copie certifiée conforme par le Gérant, de ces documents, sera délivrée aux frais de la Société à tout Associé qui en fera la demande.

ARTICLE 11

INDIVISIBILITE DES PARTS

Les parts sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les co-propriétaires indivis d'une part, héritiers ou ayants cause d'un Associé décédé, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A 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 co-propriétaires.

ARTICLE 12

CESSION DE PARTS

1° FORME DE LA CESSION

La cession des parts doit être constatée par acte notarié ou par acte sous seings privés. Cet écrit sera daté et précisera le nom et les prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de cession.

La cession est rendue opposable par la voie, soit d'une signification par acte extra-judiciaire, soit par son acceptation par la Société dans un acte authentique.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

2° CESSION ENTRE ASSOCIES, CONJOINTS, ASCENDANTS ET DESCENDANTS

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Tout ayant-droit doit s'il n'est pas déjà associé, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés aux conditions ci-après.

Les autres ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

La décision d'agrément est prise à l'unanimité des associés survivants, dans les conditions prévues ci-après.

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un commun accord, ou à défaut, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

SCI 2SE – Statuts mis à jour au 26 novembre 2025

Les frais d'expertise sont alors supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

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.

3° CESSION A DES TIERS

La cession des parts sociales, autre qu'à des personnes visées ci-dessus au 2 ne peut intervenir qu'avec l'agrément des Associés donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des Associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Gérant convoque une Assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément dans le mois suivant la notification.

Le Gérant notifie au cédant, ainsi qu'aux autres Associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la décision d'agrément ou le refus, dans les deux mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession.

En cas de refus d'agrément chaque Associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder. Lorsque plusieurs Associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande du, ou des Associés, est adressée à la Société et à chacun des autres Associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de 15 jours à partir de la notification par le Gérant du refus d'agrément.

Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

Le Gérant opère, au vu des diverses demandes présentées, le projet de la répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun Associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, le Gérant, au nom de la Société, peut faire acquérir les parts par un tiers après autorisation donnée dans la forme d'une décision collective extraordinaire.

Le Gérant peut aussi, au nom de la Société, procéder au rachat des parts, après autorisation donnée dans la forme d'une Assemblée collective extraordinaire. Les parts sont alors annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Le Gérant notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, Associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. Cette notification a lieu sous forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quatre mois à partir de la notification du projet de cession faite par le Gérant.

Le cédant peut, au vu des propositions qui lui sont faites, renoncer à la cession.

Il peut aussi accepter ces propositions mais en contester le prix. Celui-ci est alors fixé par un Expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant, ou à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. L'Expert notifie son rapport à la Société et à chacun des Associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la Gérance peut leur substituer tout Associé ou tiers de son choix, ou la Société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'Expert, supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faite à la Société et aux Associés, l'agrément à la cession est réputé acquis.

Les Associés peuvent, par décision collective extraordinaire, décider dans le délai de six mois indiqué ci-dessus, la dissolution de la Société.

ARTICLE 13

NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées, 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. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

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 selon la procédure décrite à l'article 12.

Le consentement donné au projet de nantissement 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 à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente. Si plusieurs Associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun Associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

ARTICLE 14

REALISATION FORCEEE

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auxquelles les autres Associés ont donné leur consentement doit être notifiée un mois avant la vente, comme indiqué ci-dessus, aux Associés et à la Société.

Les Associés peuvent dans ce délai décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts comme en matière de cession. Si la vente a eu lieu, les Associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 15

RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'accord de ses co-associés, pris en la forme d'une décision collective extraordinaire et dans le cadre d'une Assemblée.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des Associés trois mois avant la date d'effet.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du Tribunal de Grande Instance.

L'Associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits, fixée à l'amiable ou à défaut par un Expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'Associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte s'il a lieu. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un Expert désigné conformément à l'article 1843-4. L'Associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Le Gérant, à la suite du retrait, opère la réduction de capital et l'annulation des parts intéressées.

ARTICLE 16

DECES

En cas de décès d'un Associé, la Société n'est pas dissoute mais continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, lesquels sont soumis à l'agrément des Associés survivants suivant décision extraordinaire.

Pour l'exercice de leurs droits d'Associés, les héritiers ou ayants-droit doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le Gérant pouvant exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

Ils doivent également justifier de la désignation du mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Toute personne morale à laquelle une succession est dévolue doit obtenir l'agrément des Associés survivants suivant décision extraordinaire.

TITRE QUATRE

GERANCE

ARTICLE 17

NOMINATION

La Société est gérée par un ou plusieurs Gérants, Associés ou non, personnes physiques ou morales.

Les associés désignent comme gérant, sans limitation de durée :

Monsieur Michaël Cissé, né à SURESNES (92150) le 8 septembre 1981 et demeurant à MONTESSON (78360) 43 rue Martial Marigné.

Au cours de la vie sociale, le Gérant est nommé par décision collective extraordinaire.

Le Gérant sortant est rééligible.

ARTICLE 18

FIN DES FONCTIONS

Les fonctions du Gérant prennent fin à l'arrivée du terme fixé.

Elle peut intervenir aussi par démission qui ne pourra prendre effet qu'un mois après notification aux Associés pour causes légitimes.

Le Gérant est révocable par une décision collective extraordinaire à l'unanimité.

Tout Gérant révoqué sans juste motif a droit à des dommages intérêts. Le Gérant est également révocable par les Tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout Associé.

Si le Gérant est un Associé, il peut se retirer de la Société en obtenant le remboursement de ses droits sociaux.

La révocation du Gérant, qu'il soit Associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

ARTICLE 19

ABSENCE DE GERANT

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de Gérant, tout Associé peut demander au Président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les Associés en vue de nommer un ou plusieurs Gérants.

Dans le cas où la Société est dépourvue de Gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la Société.

ARTICLE 20

PUBLICITE DE LA NOMINATION ET DE LA CESSATION DE FONCTION

La nomination et la cessation de fonction du Gérant doivent être publiées.

Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des Gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

ARTICLE 21

REMUNERATION

La rémunération du ou des Gérants est fixée par décision collective ordinaire : le principe étant la non rémunération du gérant, sauf décision collective contraire ultérieure.

Le ou les Gérants ont, par ailleurs, droit au remboursement de leurs frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de leurs fonctions. Ces remboursements ont lieu au vu de pièces justificatives.

ARTICLE 22

POUVOIRS DANS LES RAPPORTS ENTRE ASSOCIES

Dans les rapports entre Associés, le ou les Gérants peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque Gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que les Gérants devront signer conjointement les actes et opérations suivants :

Emprunts bancaires et autres que bancaires, achats, échanges et ventes d'immeubles, constitutions d'hypothèques ou de nantissements, fondation de sociétés et apports à des sociétés constituées ou à constituer, prises d'intérêts dans d'autres Sociétés, engagement de la Société pour une somme supérieure à CINQ MILLES (5.000) EUROS.

Le non respect par un Gérant des dispositions de l'alinéa précédent constitue un juste motif de révocation.

ARTICLE 23

POUVOIRS DANS LES RAPPORTS AVEC LES TIERS

Dans les rapports avec les tiers, le ou les Gérants engagent la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Les Gérants peuvent, en tenant compte des dispositions de l'article 22, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer leurs pouvoirs à toute personne, même par acte sous seings privés.

Le Gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le Gérant, de son propre nom, sous la mention "pour la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 2SE", le Gérant.

ARTICLE 24

RESPONSABILITE

Chaque Gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit des fautes commises dans sa gestion, soit de la violation des statuts.

Il doit consacrer aux affaires tout le temps et les soins nécessaires. S'il en était autrement, il engagerait sa responsabilité.

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.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civiles et pénales, que s'ils étaient Gérants en leur nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE CINQ

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 25

DOMAINE

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux Gérants sont prises dans les conditions fixées ci-dessous :

ARTICLE 26

FORME

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en Assemblée.

Il en est de même de toutes celles décidant une modification des statuts. Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises au choix du Gérant soit en Assemblée, soit par consultation écrite des Associés.

ARTICLE 27

OBJETS

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans les domaines plus importants de la vie sociale selon les précisions apportées par les présents statuts.

Toutes les autres décisions prises en assemblée ou lors des consultations écrites sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

ARTICLE 28

MAJORITE

Les décisions extraordinaires et ordinaires sont prises à l'unanimité des Associés.

ARTICLE 29

MODALITES DE LA CONSULTATION DANS LE CADRE D'UNE ASSEMBLEE

I - CONVOCATION

- Les Associés sont convoqués aux assemblées par le Gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Tout Associé peut, après avoir mis vainement en demeure le Gérant, convoquer une assemblée en s'adressant directement aux autres Associés dans la forme indiquée à l'alinéa précédent.

II - ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation. La lettre de convocation le précise.

III - RESOLUTIONS ET DOCUMENTS D'INFORMATION

L'ordre du jour doit être accompagné du texte des résolutions et de tout document nécessaire à l'information des Associés.

Par ailleurs, durant le délai de quinze jours précédant l'Assemblée, les documents adressés aux Associés sont tenus à la disposition des Associés au Siège Social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

IV REUNION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée est réunie au Siège Social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par le Gérant. Si celui-ci n'est pas Associé, elle est présidée par l'Associé, présent et acceptant, qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux Associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé. Un Secrétaire, Associé ou non, peut être désigné.

V - REPRESENTATION - VOTE

Chaque Associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Un Associé peut se faire représenter par un autre Associé ou par son conjoint.

Les co-propriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en Justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions qui concernent l'approbation du rapport du Gérant et l'affectation des bénéfices qui est réservé à l'usufruitier.

VI - PROCES - VERBAUX

Toute délibération des Associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des Associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du Président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les Gérants.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un Juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal de Grande Instance, soit par le Maire ou un adjoint au Maire de la commune du Siège de la Société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des Associés sont valablement certifiés conformes par un seul Gérant.

Au cours de la liquidation de la Société leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 30

MODALITES DE LA CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES

I - FORME

Lorsqu'une consultation écrite est possible, conformément aux dispositions de l'article 26, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux Associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les Associés disposent alors d'un délai de vingt jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout Associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution le vote est exprimé par oui ou par non.

II - PROCES - VERBAUX

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblées, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit. La réponse de chaque Associé est annexée à ces procès-verbaux.

TITRE SIX

L'INFORMATION PERMANENTE DES ASSOCIES

ARTICLE 31

DROIT DE COMMUNICATION DES STATUTS

Tout Associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au Siège Social, la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande. Sont annexés à ce document la liste mise à jour des Associés ainsi que celle des Gérants.

ARTICLE 32

DROIT DE COMMUNICATION DES LIVRES ET DOCUMENTS

L'Associé a le droit de prendre par lui-même, une fois par an, connaissance au Siège Social de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, 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 ces droits, l'Associé peut se faire

assister d'un Expert choisi parmi les Experts agréés par la Cour de Cassation ou Experts près d'une Cour d'Appel.

ARTICLE 33

QUESTIONS ECRITES

Les Associés ont le droit de poser par écrit, une fois par an, au Gérant, des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées.

TITRE SEPT

EXERCICE SOCIAL - COMPTES – PRESENTATION AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 34

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le Premier Janvier et se termine le Trente et Un Décembre de chaque année.

A titre d'exception, le premier exercice social a débuté le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés s'est terminé le 31 Décembre 2016.

ARTICLE 35

COMPTES SOCIAUX

Il sera tenu une comptabilité régulière des opérations sociales. Chaque année au 31 décembre, et pour la première fois le 31 décembre 2016, il sera établi par les soins de la gérance, un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un compte de profits et de perte et un bilan.

ARTICLE 36

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux Associés dans un rapport d'ensemble sur l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.

Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la Société.

Le rapport est soumis aux Associés en assemblée dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 37

AFFECTATION DES RESULTATS

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de l'exercice, y compris tous amortissements et provisions destinées à faire face à des pertes ou charges probables constituent les bénéfices ou les pertes de l'exercice. Les Associés, par décision ordinaire, statuent sur l'emploi des bénéfices, qui peuvent être, en totalité ou partiellement, soit répartis aux Associés, proportionnellement au nombre de leurs parts sociales, soit mis en réserve ou reportés à nouveau.

Les pertes, s'il en existe, sont supportés par les Associés, proportionnellement au nombre de leurs parts; elles peuvent être, par décision des Associés, soit reportées à nouveau, soit éteintes par

imputation sur les bénéfices non répartis et les réserves, ou sur le capital social, ou par des versements effectués par les Associés dans la caisse sociale.

Les fonds de réserve peuvent être employés par la gérance à faire des dépenses exceptionnelles ou imprévues, à faire des amortissements complémentaires ; ils peuvent aussi, en vertu d'une décision ordinaire des Associés, être répartis entre les Associés, proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

TITRE HUIT

TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION PARTAGE

ARTICLE 38

TRANSFORMATION

La transformation de la Société en une Société en nom collectif ou en commandite, simple ou par actions, appelle l'accord unanime des Associés donné en Assemblée.

La transformation en Société à Responsabilité Limitée ou en Société Anonyme est prononcée en assemblée dans les conditions d'une décision extraordinaire.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du Gérant apportant toute précision sur le projet de transformation.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 39

DISSOLUTION

I - DISSOLUTION A L'ARRIVEE DU TERME ET POSSIBILITE DE PROROGATION

La Société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la Société peut cependant être décidée par les Associés. Elle intervient alors en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les Associés doivent être consultés à l'effet de décider de cette prorogation.

A défaut par le Gérant de procéder à cette convocation, tout Associé pourra, après avoir mis en demeure le Gérant d'y procéder par lettre recommandée avec accusé de réception, demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les Associés sur cette question.

II - DISSOLUTION ANTICIPEE – REUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander la dissolution de la Société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an.

L'Associé unique peut dissoudre la Société à tout moment par déclaration au Greffe du Tribunal de Grande Instance.

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

DECISION DES ASSOCIES

Les Associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la Société en Assemblée dans les conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

ARTICLE 40

LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation.

Il n'en est différemment qu'en cas de fusion ou de scission.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société est suivie de la mention "Société en liquidation".

La dissolution de la Société met fin aux fonctions de Gérant. La collectivité des Associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la dissolution de la Société. Elle règle le mode de liquidation et nomme un Liquidateur qui peut être le Gérant.

Le Liquidateur exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement. Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet, et, notamment, ceux de vendre soit à l'amiable, soit aux enchères, en bloc ou en détail, tous les biens et droits de toute nature, mobiliers et immobiliers, appartenant à la Société afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il ne peut, sans autorisation de la collectivité des Associés, faire entreprendre de nouvelles activités par la Société.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, tout intéressé, peut saisir le Tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le Liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision de nomination.

Le Liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

La nomination et la révocation d'un Liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication. Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du Liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

ARTICLE 41

PARTAGE

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la Société, est affecté au remboursement des droits des Associés dans le capital social.

Le solde, ou boni, est réparti entre les Associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les Associés dans la même proportion que le boni.

TITRE NEUF

CONTESTATIONS

ARTICLE 42

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les Associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la Société et de sa liquidation, seront portées devant le Tribunal de Grande Instance du Siège Social. En conséquence, tout Associé devra faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal compétent du lieu du Siège Social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile,

les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du Siège Social.

TITRE DIX
PUBLICATION – POUVOIRS

ARTICLE 43

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, seront faites sous la responsabilité du gérant.

TITRE ONZE
FRAIS, ENGAGEMENTS CONTRACTES AU NOM DE LA SOCIETE AVANT SON
IMMATRICULATION

ARTICLE 44
FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge de la société.

Statuts mis à jour sous signature privée.
Le 26 novembre 2025.

Monsieur Michaël Cissé <i>Associé – Gérant</i>	 ✓ Certifié par l'application 28-11-2025
Monsieur Emmanuel Cissé <i>Associé</i>	 ✓ Certifié par l'application 27-11-2025