

**2cjc**  
**Société civile immobilière**  
**au capital de 1 000 euros**  
**Siège social :**  
**9 rue Jean Mermoz 68127 SAINTE-CROIX-EN-PLAINE**

# **STATUTS**

Les soussignés :

Monsieur **Xavier HENRY**,  
demeurant 9 rue Rudenwadel 68000 COLMAR,  
né le 3 juillet 1976 à DIJON (Côte-d'Or),  
de nationalité française,  
résident au sens de la réglementation fiscale,  
divorcé, non remarié et non lié par quelconque pacte civil de solidarité, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Madame **Estelle MOREL**,  
demeurant 23 rue du Docteur Albert Schweitzer 68170 RIXHEIM,  
née le 4 juin 1975 à VESOUL (Haute-Saône),  
de nationalité française,  
résidente au sens de la réglementation fiscale,  
divorcée, non remariée et non liée par quelconque pacte civil de solidarité, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Madame **Clémence HENRY**,  
demeurant 84 A rue des Vallons 68350 BRUNSTATT,  
née le 14 octobre 2005 à COLMAR (Haut-Rhin),  
de nationalité française,  
résidente au sens de la réglementation fiscale,  
célibataire et non liée par quelconque pacte civil de solidarité, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Madame **Céleste MOREL**,  
demeurant 23 rue du Docteur Albert Schweitzer 68170 RIXHEIM,  
née le 5 mars 2005 à MULHOUSE (Haut-Rhin),  
de nationalité française,  
résidente au sens de la réglementation fiscale,  
célibataire et non liée par quelconque pacte civil de solidarité, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils ont convenu de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

## **TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE**

### **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

## ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet :

- ☞ L'acquisition de tout bien immobilier, et plus généralement la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement ;
- ☞ Éventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société ;
- ☞ Et généralement tous actes et toutes opérations quelconques en tous lieux pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini ou en faciliter la réalisation pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société et notamment toute constitution d'hypothèque ou autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

## ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination sociale de la Société est : « **2cjc** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

## ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : 9 rue Jean Mermoz 68127 SAINTE-CROIX-EN-PLAINE.

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

## ARTICLE 5 - DUREE - PROLONGATION - DISSOLUTION

### 5 - 1 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

## 5 - 2 - Prorogation

La durée de la société peut être prorogée une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années. La décision de prorogation est prise par décision collective extraordinaire des associés.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal Judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

## 5 - 3 - Dissolution

La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi ou le cas échéant celles évoquées aux présents statuts.

La société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le redressement judiciaire, la dissolution ou la disparition de la personnalité morale d'un ou plusieurs associés, ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

## **TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL**

### **ARTICLE 6 - APPORTS**

Le capital social est constitué par les apports suivants :

#### Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

par Monsieur Xavier HENRY, la somme de .....	500,00 euros
par Madame Estelle MOREL, la somme de .....	400,00 euros
par Madame Clémence HENRY, la somme de .....	50,00 euros
par Madame Céleste MOREL, la somme de .....	50,00 euros

Soit au total la somme de mille euros (1 000,00 €), laquelle somme a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation à la banque CIC EST STRASBOURG KLEBER sise 26, Place Kleber 67000 STRASBOURG, ainsi qu'en atteste un certificat de ladite banque.

#### Interventions : clause de emploi de biens propres

Monsieur Xavier HENRY déclare que son apport en numéraire de ci-dessus est acquitté par le moyen de deniers qui lui sont propres, deniers propres provenant d'une épargne strictement personnelle acquise à ce jour. Ses deniers propres sont donc remployés au titre de son apport en numéraire ainsi effectué : en conséquence, les parts sociales ainsi souscrites par Monsieur Xavier HENRY, remises en contrepartie de son apport personnel ainsi défini, demeureront sa propriété exclusive et en tant que biens propres, et ceci en toutes circonstances, par l'effet de la subrogation réelle en application du Code Civil.

Madame Estelle MOREL déclare que son apport en numéraire de ci-dessus est acquitté par le moyen de deniers qui lui sont propres, deniers propres provenant d'une épargne strictement personnelle acquise à ce jour. Ses deniers propres sont donc remployés au titre de son apport en

EH  
CM  
EH

numéraire ainsi effectué : en conséquence, les parts sociales ainsi souscrites par Madame Estelle MOREL, remises en contrepartie de son apport personnel ainsi défini, demeureront sa propriété exclusive et en tant que biens propres, et ceci en toutes circonstances, par l'effet de la subrogation réelle en application du Code Civil.

Madame Clémence HENRY déclare que son apport en numéraire de ci-dessus est acquitté par le moyen de deniers qui lui sont propres, deniers propres provenant d'une épargne strictement personnelle acquise à ce jour. Ses deniers propres sont donc remployés au titre de son apport en numéraire ainsi effectué : en conséquence, les parts sociales ainsi souscrites par Madame Clémence HENRY, remises en contrepartie de son apport personnel ainsi défini, demeureront sa propriété exclusive et en tant que biens propres, et ceci en toutes circonstances, par l'effet de la subrogation réelle en application du Code Civil.

Madame Céleste MOREL déclare que son apport en numéraire de ci-dessus est acquitté par le moyen de deniers qui lui sont propres, deniers propres provenant d'une épargne strictement personnelle acquise à ce jour. Ses deniers propres sont donc remployés au titre de son apport en numéraire ainsi effectué : en conséquence, les parts sociales ainsi souscrites par Madame Céleste MOREL, remises en contrepartie de son apport personnel ainsi défini, demeureront sa propriété exclusive et en tant que biens propres, et ceci en toutes circonstances, par l'effet de la subrogation réelle en application du Code Civil.

#### Apports en nature

Aucun apport en nature n'est effectué par les soussignés.

#### Total des apports

Les apports en numéraire s'élèvent à :	1 000,00 euros
Les apports en nature s'élèvent à :	0,00 euros
Le montant total des apports s'élève donc à :	1 000,00 euros

### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1 000 €).

Il est divisé en 1 000 parts sociales d'un euro de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées, numérotées de 1 à 1 000, lesquelles sont attribuées comme suit :

à Monsieur Xavier HENRY, en tant que biens propres,  
cinq cents parts sociales, ci.....500 parts  
numérotées de 1 à 500.

à Madame Estelle MOREL, en tant que biens propres,  
quatre cents parts sociales, ci.....400 parts  
numérotées de 501 à 900.

à Madame Clémence HENRY, en tant que biens propres,  
cinquante parts sociales, ci.....50 parts  
numérotées de 901 à 950.

à Madame Céleste MOREL, en tant que biens propres,  
cinquante parts sociales, ci.....50 parts  
numérotées de 951 à 1 000.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : .....1 000 parts sociales.

Les soussignés déclarent également que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et compte tenu de leurs interventions aux présentes, et qu'elles sont toutes souscrites et entièrement libérées comme indiqué ci-dessus.

## **ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

## **TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

### **ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

### **ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

#### **1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes**

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A 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.

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

#### **2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.**

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication 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, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

### 3 - Transmission des droits et obligations des associés.

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 statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

## **ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Lorsque les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées.

A cet égard, et quand bien même sans droit de vote, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent les votes, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant, mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu-propiétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice.

En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

## **ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

## TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

### ARTICLE 13 - CESSION DES PARTS SOCIALES

#### 1 – Forme et condition des cessions

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique ou sous seing privé, conformément à l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publications sous forme d'un dépôt, en annexe au Registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, et quelle qu'elle soit, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, ceci même entre associés, est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant sous forme de décision extraordinaire.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts en fait notification avec demande d'agrément à la société et à chacun de ses associés, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans les quinze (15) jours de cette notification, les associés doivent être consultés dans les formes ci-après prévues pour les consultations d'associés. La gérance porte immédiatement le résultat de cette consultation à la connaissance de l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée.

En cas d'agrément, la cession doit être réalisée dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification. A défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés disposent d'un délai de trois (3) mois à compter de la dernière demande d'agrément, pour racheter ou faire racheter les parts du cédant soit par un ou plusieurs associés, soit par un ou plusieurs tiers agréés, soit par la Société en vue de l'annulation desdites parts.

En cas d'offres émanant de plusieurs associés, sauf convention contraire entre eux, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la société.

Le cédant peut renoncer à la cession et conserver la totalité de ses parts à défaut d'agrément ou de proposition de rachat ne lui convenant pas.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées ci-dessus, l'agrément du projet de cession est réputé acquis, à moins que, dans le même délai, les autres associés ne décident la dissolution anticipée de la société, décision que le cédant peut rendre caduque en notifiant à la société, dans le mois de son intervention, sa renonciation à la cession par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## 2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux.

Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## **ARTICLE 14 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DÉCÈS, PAR LIQUIDATION DE COMMUNAUTÉ OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITÉ MORALE D'UN ASSOCIÉ**

Toute transmission de parts par suite du décès, de donation, de dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé, ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé, est soumise à l'agrément préalable de la collectivité de tous les autres associés statuant sous forme de décision extraordinaire selon les mêmes modalités de procédure qu'en cas de cession de parts entre vifs objet de l'article 13 ci-dessus, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

A défaut d'agrément préalable de tous les autres associés, survivants ou historiques au cas d'espèce, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale, selon le cas.

La société peut mettre les héritiers, légataires ou dévolutaires en demeure de présenter leur demande d'agrément, dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs

qualités. La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société peut également requérir toutes justifications de tout notaire.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

#### **ARTICLE 15 - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à 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 y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

#### **ARTICLE 16 - 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.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

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.

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 francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

## TITRE V. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

### ARTICLE 17 - GERANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés, pour une durée déterminée ou non, par une décision de la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

2 - Le ou les premiers gérants sont nommés par décision des associés prise après la signature des statuts.

3 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée un mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination, le cas échéant, d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

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

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective extraordinaire des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

Au cas où la gérance deviendrait vacante, pour quelque cause que ce soit, il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le délai d'un mois de la vacance.

Passé ce délai tout associé peut demander au président du tribunal judiciaire statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

4 - Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article concernant les décisions collectives extraordinaires, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ;
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes ;
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société ;
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

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

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société 2cjc", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

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

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

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.

6 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision collective extraordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

## **ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES**

### 18 - 1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

#### a) Décisions extraordinaires

Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;

XK.  
CH  
EM.

- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme ;
- l'agrément prévu aux articles 13 et 14 des présents statuts ;
- la nomination ou la révocation du ou des gérants de la Société.

Pour être valablement prises (quorum), les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions de majorité prévues par la loi ou les statuts, les décisions collectives extraordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus des trois-quarts du capital social.

#### b) Décisions ordinaires

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Pour être valablement prises (quorum), les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Les décisions collectives ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social (majorité), sauf disposition légale ou statutaire contraire.

#### 18 - 2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un

mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal Judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Sous réserve des dispositions légales ou statutaires, chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

#### **ARTICLE 19 - CONVENTIONS REGLEMENTEES**

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'Assemblée Générale Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

#### **ARTICLE 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

Handwritten initials: CH, CH, EH, and a large XH.

## **ARTICLE 21 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2026, avec une date de début d'activité fixée au 24 mars 2026.

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.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulatif des produits et charges de l'exercice, ainsi qu'une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

## **ARTICLE 22 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant, ou mises en report à nouveau débiteur ou autrement si la décision collective des associés en a décidé ainsi.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété (usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part), les modalités de répartition des prérogatives financières, sauf convention contraire des parties, seront les suivantes : le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire, s'ils sont mis en distribution, reviendront exclusivement à l'usufruitier.

## **TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 23 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE**

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

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

### **ARTICLE 24 - DISSOLUTION**

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

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.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

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

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

### **ARTICLE 25 - LIQUIDATION**

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

XII  
CM  
EM

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société.

Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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

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

Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

## **TITRE VII. - DIVERS**

### **ARTICLE 26 - CONTESTATIONS**

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

### **ARTICLE 27 - PUBLICITE – POUVOIRS – PERSONNALITE MORALE – REPRISE DES ENGAGEMENTS - MANDAT**

#### **1 - Personnalité morale**

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires 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, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

## 2 - Reprise des engagements

Antérieurement à la signature des présents statuts, il a été accompli pour le compte de la société en formation, les actes suivants, savoir : démarches administratives diverses pour l'acquisition et le financement d'un ensemble immobilier.

L'immatriculation de la société emportera de plein droit reprise par elle de ces actes et engagements.

## 3 - Mandat

a) En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés, les associés comparants donnent mandat exprès à Madame Estelle MOREL et à Monsieur Xavier HENRY, qui acceptent avec faculté d'agir, de conclure pour le compte de la société les actes et engagements suivants, savoir :

- signature de documents administratifs et de divers actes à l'effet d'acquérir la pleine propriété d'un ensemble immobilier ;

- souscription d'un emprunt auprès de tout établissement bancaire ou financier pour la réalisation de l'opération ci-dessus énoncée, aux charges et conditions qu'ils jugeront convenables, avec possibilité de remettre les biens immobiliers acquis en hypothèque au profit des établissements prêteurs ;

- signature éventuelle d'un bail commercial ou professionnel ou d'un bail à usage d'habitation selon le cas présenté, aux charges et conditions que les mandataires jugeront convenables ;

- engagements divers nécessaires auxdites opérations ;

- et en règle générale toutes démarches nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Conformément à l'article 6 alinéa 3 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les actes et engagements seront repris par la société, par le seul fait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et seront réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

Au cas où l'immatriculation de la société n'interviendrait pas dans un délai de six mois à compter de ce jour, lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis à vis des tiers, mais dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente société.

b) En outre, et dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social.

Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

## 4 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés aux personnes désignées ci-dessus, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements, et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

## ARTICLE 28 – OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Conformément aux dispositions de l'article 206, 3 du Code Général des Impôts, les associés déclarent, à l'unanimité, opter irrévocablement pour l'impôt sur les sociétés, au titre de la constitution de la société.

## ARTICLE 29 – OPTION POUR LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Les associés déclarent, à l'unanimité, opter pour l'assujettissement à la TVA.

Fait à SAINTE-CROIX-EN-PLAINE  
Le 24 mars 2026  
En 5 exemplaires originaux

Monsieur **Xavier HENRY**



Madame **Estelle MOREL**



Madame **Clémence HENRY**



Madame **Céleste MOREL**

