RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

STATUTS CONSTITUTIFS

« 10FD 25 »
Société civile immobilière au capital de 900 Euros
Siège social : 13 avenue Saint-Dominique, 44800 SAINT-HERBLAIN
En cours d'immatriculation au RCS de Nantes

Les soussignées :

La société TREBOR, SAS à associé unique au capital de 10 000 €, dont le siège social se situe sis Les Terrasses du Chêne Vert, Appartement 401, 2 avenue du Docteur Roux, 44800 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 844 409 383, représentée par son Président, Monsieur Matthieu ROBERT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

La société JYRR, SAS au capital de 400.000 €, dont le siège social est situé 13 avenue Saint-Dominique, 44800 SAINT HERBLAIN, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 838 879 823, représentée par son Président, Monsieur Jérémy ROGER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société Civile Immobilière devant exister entre elles et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

1. FORME

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les décrets pris pour leur application, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

2. OBJET

La Société a pour objet

- l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement, la mise en valeur, l'exploitation sous toutes formes de tous immeubles et biens immobiliers dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement ;

- La souscription de tous emprunts nécessaires à la réalisation de l'objet social, avec ou sans garantie hypothécaire sur les biens sociaux ; et l'octroi de toutes garanties, notamment hypothécaires, sur les biens détenus par la Société dans le cadre de ces emprunts ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant à l'objet sus-indiqué, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son existence ou son développement, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

3. DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination : « 10FD 25 ».

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société Civile Immobilière » et de l'énonciation du capital social.

4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au **«13 avenue Saint-Dominique, 44800 SAINT-HERBLAIN ».**

Il pourra être transféré en tout autre lieu par la collectivité des associés dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

5. DUREE

La durée de la société est fixée à **99 ans** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

6. APPORTS

Les soussignés apportent à la Société les sommes suivantes :

- La société JYRR, la somme de quatre cent cinquante Euros, ci .....450 Euros
- La société TREBOR, la somme de quatre cent cinquante Euros, ci.....450 Euros

Montant total des apports en numéraire consentis à la Société .....900 Euros

Cette somme de neuf cents (900) Euros, représentant les apports, sera versée à la Société, ainsi que les apporteurs s'y obligent, en fonction des besoins de cette dernière, dans le mois qui suivra la demande qui leur en sera faite par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception de la Gérance.

Dispositions diverses

Conformément à l'article 1843-3 du code civil, l'associé qui devait apporter une somme dans la société et qui ne l'a point fait devient de plein droit et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme à compter du jour où elle devait être payée.

La gérance rendra compte de la libération de cet apport en numéraire à l'assemblée annuelle des associés.

7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social initial est fixé à **neuf cents (900) Euros.**

Il est divisé en **90 parts sociales** de **10 euros** chacune, attribuées aux associés en proportion de leurs apports et de la manière suivante :

- La société TREBOR : 45parts
Numérotées de 1 à 45,

- La société JYRR :..... 45 parts
Numérotées de 46 à 90,

Total des parts sociales composant le capital de la Société ..... 90 parts

8. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

9. 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.

Les conditions de remboursement de ces avances d'associés, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

10. DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit par ailleurs, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

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.

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.

Si une part sociale est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions suivantes :

- la modification de la dénomination sociale,
- le transfert du siège social,
- l'acceptation du retrait d'un associé,
- la réduction de la durée de la société ou sa dissolution anticipée, mais seulement dans les limites permises par les présents statuts,
- la scission de la société en deux ou plusieurs autres sociétés de même forme,
- la fusion de la société avec toutes autres sociétés de même forme,

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour l'ensemble des autres décisions, et notamment la nomination et la révocation de la gérance, l'affectation des résultats, et la distribution des réserves, primes d'émission et report à nouveau, le choix des locataires et les décisions d'investissement.

Afin de conserver la substance de la société, en cas de cession d'un bien immobilier par la SCI, et à défaut de liquidation de celle-ci, le prix devra être intégralement réinvesti dans un bien immobilier dans un délai de douze mois, sauf accord express et unanime de l'ensemble des associés détenteur de la nue-propriété des parts.

Le nu propriétaire dispose des droits suivants :

- être convoqué aux assemblées générales ;
- assister aux assemblées générales ;
- information annuelle ;
- à la parole ;
- de poser des questions écrites ;
- d'être informé des consultations écrites ;
- d'être appelé aux actes constatant les décisions prises en assemblée générale.

11. REPRESENTATION DE PARTS

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

Le droit 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.

12. CESSION DE PARTS

12.1. Forme de la cession

La cession des parts doit être constatée par écrit sous seing privé. 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.

Lorsque 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.

La cession est rendue opposable à la société par la voie prévue par l'article 1690 du Code civil, à savoir soit d'une signification par acte extrajudiciaire, soit par son acceptation par la société dans un acte authentique.

Elle pourra également être rendue opposable à la société par mention du transfert sur le registre de la société.

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

12.2. Modalités de la cession

Toute cession de parts sociales, même entre associés, ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés donné à l'unanimité, que lesdites cessions ou mutations portent sur la pleine propriété, la seule nue-propriété ou le seul usufruit.

Sont assimilées aux cessions, toute transmission de parts sociales intervenant par voie d'apport, de fusion ou scission, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée ou de transmission universelle du patrimoine d'une société.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés accompagné de la demande d'agrément, par acte d'huissier 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 de, 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 quinze 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 qu'il désigne.

Le gérant peut aussi, au nom de la société, procéder au rachat des parts. 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 4 mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant.

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 judiciaire 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 6 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, à moins que les autres associés ne décident, dans le délai de 6 mois indiqué ci-dessus, la dissolution de la société.

13. RECONNAISSANCE DE LA QUALITE D'ASSOCIE AU CONJOINT D'UN ASSOCIE

En cas d'apports de biens communs ou d'acquisitions de parts sociales au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut, en application de l'article 1832-2 du Code Civil, notifier à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts sociales souscrites ou acquises.

Si la notification intervient lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux.

Si la notification est postérieure l'apport ou de l'acquisition, le conjoint doit être agréé à l'unanimité des associés.

L'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité. La décision des associés doit être notifiée au conjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai d'un mois à compter de sa demande. A défaut de notification dans ce délai, l'agrément est réputé accordé. En cas de refus d'agrément dûment notifié, l'époux apporteur des biens ou souscripteur des parts demeure associé pour la totalité des parts concernées.

14. 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 12.2.

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 5 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 elle-même les parts, en vue de leur annulation.

15. REALISATION FORCEE

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel 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 l'agrément de l'acquéreur.

16. MODIFICATION DANS LE CONTROLE D'UN ASSOCIE

1. En cas de modification, au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Gérant. Cette notification doit préciser la date du changement de contrôle et toutes informations sur le ou les nouveaux contrôlaires.

Si cette procédure n'est pas respectée, la société associée dont le contrôle est modifié pourra être exclue de la Société dans les conditions prévues à l'article « Exclusion d'un associé ».

2. Dans le délai de 30 jours à compter de la réception de la notification du changement de contrôle, la Société peut mettre en œuvre la procédure d'exclusion et de suspension des droits non pécuniaires de la société associée dont le contrôle a été modifié, telle que prévue à l'article « Exclusion d'un associé » . Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

3. Les dispositions ci-dessus s'appliquent à la société associée qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

17. 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 accordé par une décision collective unanime.

La demande de retrait doit être notifiée par acte recommandé avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés 3 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 y a lieu. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. 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.

18. DECES – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE PERSONNE MORALE

18.1. Décès d'un associé

En cas de décès de l'Associé unique, les ayants-droits seront considérés comme agréés à la date du décès, sous réserve de pouvoir justifier de leur qualité d'héritiers, et pourront en cette qualité, ou leurs mandataires ou responsables légaux en cas d'enfants mineurs, prendre toute décision favorisant la continuité de la Société ou sa dissolution, étant précisé que s'ils poursuivent la Société, ils devront régulariser la détention du capital afin de respecter l'obligation de la Société d'avoir au moins 2 associés.

En cas de décès d'un associé lorsqu'il y en a plusieurs, et compte tenu de l'intuitu personae qui caractérise la Société, les parts sociales de l'associé décédé devront être acquises par les autres associés ou par toute personne physique ou morale qu'ils se substitueraient, y compris la Société, totalement ou partiellement, sauf à agréer les héritiers et ayants droits de l'associé décédé qui auraient sollicité la qualité d'associé par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Gérant de la Société dans les six (6) mois du décès, à laquelle serait jointe l'attestation de notoriété.

Le Gérant devra convoquer, au plus tôt dans les six (6) mois du décès, ou dans le mois suivant la sollicitation de l'agrément par les héritiers ou ayants-droits de l'associé décédé, la collectivité des associés afin qu'elle se prononce sur l'agrément, conformément aux stipulations ci-dessus sur la procédure d'agrément, ou les modalités d'acquisition des titres.

En cas de refus de l'agrément des héritiers et ayants-droits, ou si ces derniers ne le sollicitent pas, les associés survivants souhaitant acquérir les titres se les verront attribués au prorata de leur participation dans le capital. Si l'acquisition est faite par la Société, elle devra ensuite les annuler en réduisant son capital social. La réalisation des opérations de rachat doit être constatée dans un délai maximum de 9 mois à compter de l'établissement par le notaire en charge de la succession de l'attestation dévolutive.
Les droits de vote attachés aux parts détenues par l'associé décédé sont gelés, et les ayants-droits ne sont pas convoqués aux décisions collectives tant qu'ils n'ont pas été agréés en qualité d'associés.

Le prix de rachat sera fixé à l'amiable par les parties et à défaut par un expert désigné dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Les frais d'expertise sont à la charge de la Société.

18.2. Liquidation d'un associé personne morale

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

La gérance est alors tenue de faire respecter les conditions ci-dessous prévues pour les exclusions d'associé.

19. EXCLUSION D'UN ASSOCIE

19.1. Exclusion de plein droit

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

19.2. Exclusion facultative

19.2.1. Cas d'exclusion

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

- violation des dispositions des présents statuts ;
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé ;
- changement de contrôle d'une société associée.

19.2.2. Modalités de la décision d'exclusion

L'exclusion est prononcée par décision collective des associés statuant à la majorité absolue ; l'associé dont l'exclusion est susceptible d'être prononcée participe au vote et ses parts sociales sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les associés sont consultés sur 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.

19.2.3. Prise d'effet de la décision d'exclusion :

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé. Cette décision doit également statuer sur le rachat des parts sociales de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces parts sociales ; il est expressément convenu que la cession sera réalisée valablement sans application des clauses d'agrément et de préemption prévues aux présents statuts.

La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Gérant.

19.3. Dispositions communes à l'exclusion de plein droit et à l'exclusion facultative

L'exclusion de plein droit et l'exclusion facultative entraînent dès le prononcé de la mesure la suspension des droits non pécuniaires attachés à la totalité des parts sociales de l'associé exclu.

La totalité des parts sociales de l'associé exclu doit être cédée dans les 30 jours de la décision d'exclusion à toute personne désignée comme il est prévu ci-dessus.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé exclu est déterminé d'un commun accord ou à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

20. LA GERANCE

20.1. Nomination de la Gérance

La société est gérée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non.

Au cours de la vie sociale, le gérant est nommé par la collectivité des associés se réunissant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Le gérant sortant est rééligible.

20.2. Fin des fonctions de la Gérance

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle, la révocation ou la démission.

La démission d'un gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Les gérants sont révocables par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

20.3. Absence de gérant

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.

20.4. Rémunération

Le gérant peut recevoir un traitement fixe ou proportionnel déterminé par la collectivité des associés dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Le gérant a par ailleurs droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions.

Ce remboursement a lieu au vu de pièces justificatives.

20.5. Pouvoirs de la Gérance

Dans ses relations avec la Société et vis-à-vis des tiers, la gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, en ce compris la souscription d'emprunts et l'octroi de garantie pour permettre l'acquisition d'un immeuble.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

20.6. Responsabilité

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 sociales 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.

21. CONSULTATION DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

21.1. Forme

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite, soit de leur consentement unanime recueilli dans un acte.

21.2. Quorum et majorité

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet de modifier directement ou indirectement les présents statuts, ainsi que dans tous les cas où ceux-ci lui donnent expressément compétence. Toutes les autres décisions sont qualifiées d'ordinaires.

Les décisions ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales, sans qu'une seconde consultation à la majorité des votes émis puisse avoir lieu.

En première ou en seconde consultation, les décisions extraordinaires sont décidées à la majorité des trois quarts des parts détenues par les associés présents ou représentés, sauf à ce que l'unanimité soit prévue aux présents statuts.

22. MODALITES DE LA CONSULTATION DANS LE CADRE D'UNE ASSEMBLEE

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

22.1. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 25 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

22.2. Ordre du jour

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

Le contenu de l'ordre du jour et la portée des questions qui y sont inscrites doivent apparaître clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

22.3. Résolutions 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 15 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.

22.4. Tenue de l'Assemblée Générale

Elle est présidée par un gérant, et en cas de pluralité de gérants, par celui qui, associé, possède le plus grand nombre de parts. Si aucun des gérants n'est 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.

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, à condition d'en informer la Société en remettant un pouvoir par tous moyens.

Les copropriétaires 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.

22.5. Procès-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, prénom, et qualité du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

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 d'Instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Les procès-verbaux peuvent aussi 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.

23. MODALITES DE LA CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

24. DROIT DE COMMUNICATION

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. Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

L'associé a le droit de prendre par lui-même, deux 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 ses droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près d'une Cour d'Appel.

25. QUESTIONS ECRITES

Les associés ont le droit de poser par écrit, deux 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.

26. EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée de douze mois. Il débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice débutera à la date de début d'activité déclarée et se terminera le 31 décembre 2026.

Les associés pourront modifier exceptionnellement et pour un exercice, la date de clôture de l'exercice social, sur simple décision prise en assemblée générale ordinaire, ce sans qu'il soit nécessaire de mettre à jour les statuts.

Ils pourront modifier la date de clôture de l'exercice social pour les exercices suivants aux termes d'une décision de la collectivité des associés prise dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

27. COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

28. AFFECTATION DES RESULTATS

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, des annuités échues des prêts, ainsi que de toute dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

Le bénéfice distribuable, composé du bénéfice dont auraient été soustraites les pertes antérieures et ajouté le report à nouveau positif, est affecté à un compte de réserves et/ou à titre de dividende par décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

A défaut, les bénéfices sont inscrits au compte « Report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves. Le solde, s'il y a lieu, est affecté par la collectivité des associés en report à nouveau en vue de

son apurement par les bénéfices ultérieurs, ou supporté par eux proportionnellement à leur part dans le capital social.

En cas de démembrement portant sur la propriété des parts sociales, reviendront à l'usufruitier des parts toutes distributions de quelque nature que ce soit.

Le ou les usufruitiers et le ou les nus propriétaires pourront toutefois par convention unanime passée entre eux décider de modalités de distribution différentes.

29. TRANSFORMATION

La transformation de la société en une société en nom collectif, par actions ou en commandite simple, exige l'accord unanime des associés.

La transformation en société à responsabilité limitée est prononcée en assemblée dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

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.

30. DISSOLUTION

30.1. Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation

La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut cependant être décidée par les associés.

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.

30.2. Dissolution anticipée

30.2.1. Réunion 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.

30.2.2. Décision des associés

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée dans les conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

30.2.3. Absence de gérant

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.

31. LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation.

Il n'en est différemment qu'en cas de réunion de toutes les parts en la main d'un associé personne morale, de fusion, de scission ou d'opérations assimilées.

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 » et doit être accompagnée du nom du liquidateur.

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.

Il procède aux publicités nécessaires.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés qu'il réunit en assemblée générale ordinaire. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés en assemblée après approbation des comptes définitifs de la liquidation, dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de 3 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.

Le liquidateur peut être rémunéré pour ses fonctions, auquel cas sa rémunération 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.

32. 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.

A défaut de convention établie préalablement à la liquidation et unanimement entre les titulaires de droits démembrés portant sur des parts sociales :

- les distributions liées au revenu courant de l'exercice de cessation d'activité ainsi que liés aux reports à nouveau reviendront à l'usufruitier des parts sociales ;

- les distributions liées aux primes d'apport, réserves, et revenu exceptionnel lié à la cessation d'activité, et notamment les plus values ou moins values, reviendront au nu-propriétaire des parts sociales.

33. CONTESTATIONS

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 judiciaire 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 signification 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 judiciaire du siège social.

34. NOMINATION DES PREMIERES GERANTES

Les premières co-gérantes de la Société, nommées pour une durée illimitée, sont :

- La société TREBOR, telle que définie en-tête des présents statuts,
- la société JYRR, telle que définie en-tête des présents statuts.

Les représentants légaux des sociétés TREBOR et JYRR ont d'ores et déjà déclaré accepter en leur nom ces fonctions et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

Leur rémunération sera fixée ultérieurement.

35. PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES - REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

La gérance est tenue de requérir cette immatriculation dans les plus courts délais, et de remplir à cet effet toutes les formalités nécessaires.

Cependant, il a été accompli dès avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, des actes énoncés à l'Annexe aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

La signature des présents statuts vaudra reprise par la Société de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits par elle dès son origine, et ce, dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés, la gérance aura tous pouvoirs à l'effet de passer et conclure au nom et pour le compte de la Société, les actes suivants :

- Toutes démarches relatives à l'immatriculation de la Société et à son fonctionnement conformément à son objet social ;

- Signature de tout acte relatif à l'acquisition d'un immeuble ou ensemble immobilier.

36. REGIME FISCAL

Les associés soussignés déclarent unanimement opter pour l'impôt sur les sociétés.

37. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Chaque Partie signataire convient de signer électroniquement les présents statuts conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire de la plateforme « RESOTIC » laquelle est conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du contrat, conformément aux lois sur la signature électronique.

Chaque Partie reconnaît et accepte par la présente que sa signature du contrat via le processus électronique susmentionné est effectuée en pleine connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois sur la signature électronique, et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit que la partie peut avoir à engager toute réclamation et / ou action en justice, résultant directement ou indirectement de ou concernant la fiabilité dudit processus de signature électronique et / ou la preuve de son intention de prendre part à la présente à cet égard.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du contrat directement par RESOTIC à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie au contrat.

A NANTES

Pour la société JYRR,
Monsieur Jérémy ROGER



Pour la société TREBOR
Monsieur Matthieu ROBERT



État des actes accomplis pour la Société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la société en formation,
- Démarches en vue de l'immatriculation de la Société,
- Signature d'une lettre de mission auprès du Cerfrance pour la constitution de la Société,
- Toute démarche, substitution, souscription d'un emprunt en vue de l'acquisition de tout bien immobilier.

Conformément à l'article L. 210-6 du Code de commerce, cet état a été établi préalablement à la signature des statuts et sera annexé auxdits statuts.

La signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la Société dès qu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.