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

Docusign Envelope ID: 2CA9CF1F-5835-4CD2-A813-50DBA9D642D5

1810 FAMILY
Société Civile Immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 11 Rue de l'étang
85240 FOUSSAIS-PAYRE
889 029 419 RCS LA ROCHE-SUR-YON

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 1ER DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre,

Le premier décembre,

A dix-neuf heures,

Les associés de la société 1810 FAMILY, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, se sont spontanément réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, sur convocation faite par la gérance.

Sont présents :

Monsieur Marc ROCHARD
Propriétaire de ..... 50 parts sociales

Madame Lorrie THEWIS
Propriétaire de ..... 50 parts sociales

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Marc ROCHARD, cogérant associé.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de la gérance,
- Transfert de siège social,
- Modification corrélative de l'article 4 des statuts,
- Modification des dispositions relatives aux démembrement de parts sociales prévues dans les statuts,
- Modification corrélative de l'article 10 des statuts,

Docusign Envelope ID: 2CA9CF1F-5835-4CD2-A813-50DBA9D642D5

- Modification des dispositions relatives à la procédure d'agrément et des conditions de transmission des parts sociales aux héritiers en cas de décès d'un associé prévues dans les statuts,
- Modification corrélative des articles 11 et 12 des statuts,
- Modification de la clause de limitation de pouvoirs des gérants prévue dans les statuts,
- Modification corrélative de l'article 14,
- Modification des conditions de prise de décisions collectives prévues par les statuts,
- Modification corrélative de l'article 22,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- le rapport de la gérance,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide transférer le siège social situé au 11 rue de l'étang - 85240 FOUSSAIS-PAYRE au [redacted] à compter de ce jour.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 4 des statuts de la manière suivante :

« ***ARTICLE 4 . SIEGE***

Le siège social est fixé au : [redacted] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RÉSOLUTION

[redacted] énérale décide de modifier les règles relatives aux parts sociales démembrées et en conséquence de modifier à compter de ce jour le paragraphe « *Démembrement* » de l'article 10 des statuts de la manière suivante :

Docusign Envelope ID: 2CA9CF1F-5835-4CD2-A813-50DBA9D642D5

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Le paragraphe « *Démembrement* » de l'article 10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« ***Démembrement***

1) Participation aux décisions collectives

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Les usufruitiers, sous réserves du droit de participation à l'assemblée des nus-propriétaires ci-après défini, exerçant seul le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la dissolution, lesquelles sont du ressort des nus-propriétaires.

Les nus-propriétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls les droits de vote.

En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux, ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles.

La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

Cependant, les associés peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote, sans toutefois pouvoir priver l'usufruitier de son droit à voter les décisions concernant l'affectation des bénéfices. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

2) Prérogatives financières

a) *Les sommes ou actifs attribués aux associés, provenant d'une distribution de dividendes prélevés sur les résultats lors de l'approbation des comptes ou du report à nouveau, reviennent exclusivement aux usufruitiers.*

b) *Les sommes ou actifs attribués aux associés provenant d'une distribution de sommes prélevées sur les réserves et primes, reviennent exclusivement aux usufruitiers.*

c) *Les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société ou de toute opération de même nature seront soumises aux règles prévues en cas de vente figurant à l'article 621 du Code civil, lequel dispose que « en cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix. »*

Cependant, les associés et titulaires de titres démembrés peuvent convenir de toute autre répartition des droits financiers entre usufruitier et nu-propriétaire. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Docusign Envelope ID: 2CA9CF1F-5835-4CD2-A813-50DBA9D642D5

3) Convention de constatation et de constitution de quasi-usufruit

Si en vertu des dispositions de l'article 587 du Code Civil, il est constaté et convenu entre les parties que les usufruitiers exercent un quasi-usufruit sur le montant des sommes ou actifs attribués aux associés provenant de distributions de réserves ainsi que des bénéfices exceptionnels nets d'impôts sur les sociétés revenant aux nus-propriétaires, une convention de quasi-usufruit devra être établie entre elles.

Toute distribution visée ci-dessus devra alors prévoir l'attribution aux quasi-usufruitiers du produit de la distribution, et mentionner l'existence d'une convention de quasi-usufruit. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier les conditions de la procédure d'agrément et de transmission des parts sociales en cas de décès d'un associé à ses héritiers.

Les articles 11 et 12 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

ARTICLE 11 – MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Le paragraphe « *Procédure d'agrément* » de l'article 11 des statuts est remplacé par les dispositions suivantes :

« ***Procédure d'agrément***

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

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

L'assemblée statue dans le délai d'un (1) mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les huit (8) jours de la décision.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

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, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à la majorité des deux tiers au moins du capital social. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

Docusign Envelope ID: 2CA9CF1F-5835-4CD2-A813-50DBA9D642D5

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution. »

L'article 12 des statuts est remplacé par les dispositions suivantes :

« ***ARTICLE 12 – MUTATION PAR DECES***

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Les parts sociales détenues par l'indivision successorale de l'associé décédé ne sont pas prises en compte dans le vote de la décision d'agrément.

En cas de refus d'agrément, l'associé survivant peut se porter acquéreur des parts.

Si l'associé survivant ne se porte pas acquéreur, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé aux conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La valeur des parts sera déterminée selon les règles et modalités suivantes :

Capitaux propres ressortant au passif du dernier exercice clos – valeur nette comptable de l'immeuble ressortant à l'actif du dernier exercice clos + valeur vénale de l'immeuble

La valorisation de l'immeuble appartenant à la Société sera déterminée d'un commun accord entre les parties ou à défaut d'accord par deux rapports d'expertise établis par des professionnels de l'immobilier.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil.

L'expert désigné sera tenu d'appliquer ces règles et modalités conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

L'expert désigné sera tenu d'appliquer la méthode de valorisation susvisée conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la

Docusign Envelope ID: 2CA9CF1F-5835-4CD2-A813-50DBA9D642D5

Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier la clause de limitation de pouvoirs des gérants prévue à l'article 14 des statuts.

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 14 des statuts de la manière suivante :

ARTICLE 14 – POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

Le 7ème alinéa du paragraphe « *Pouvoirs* » de l'article 14 des statuts est modifié de la manière suivante :

« *Dans les rapports entre associés, en cas de gérant unique, il a tous les pouvoirs nécessaires pour faire, dans l'intérêt de la Société, tous actes de gestion.*

En cas de pluralité de gérants, les opérations suivantes requièrent l'accord préalable de tous les cogérants pour être réalisées :

- *Acquérir ou vendre des biens ou droits immobiliers ;*
- *Affecter ou hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la Société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;*
- *Emprunter au nom de la Société, se faire consentir, des découverts en banque, quels qu'en soit le montant et les modalités ;*
- *Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail ;*
- *Participer à la fondation de société ;*
- *Participer à tous apports à une société constitué ou à constituer ;*
- *Toute décision d'investissement d'un montant supérieur à dix mille euros (10 000 €), prise au nom et pour le compte de la Société ; soit le montant et les modalités ;*
- *La constitution de tout aval, caution et autres suretés personnelles engageant la Société ;*
- *La constitution de toute sureté réelle sur les actifs de la Société ;*
- *L'acquisition ou la cession de fonds de commerce, de filiale ou succursale ;*
- *L'acquisition ou la cession de titres de participations ;*

Docusign Envelope ID: 2CA9CF1F-5835-4CD2-A813-50DBA9D642D5

Cet accord préalable des cogérants pourra intervenir et être matérialisé par tout moyen permettant d'assurer la preuve écrite (mails, signature du document contractuel notamment).

En cas de gérant unique, il a tous les pouvoirs nécessaires pour faire, dans l'intérêt de la Société, tous actes de gestion. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier les conditions de prise de décision collective de la Société lorqu'elle ne comprendrait que deux associés et de modifier l'article 22 des statuts de la manière suivante :

ARTICLE 22 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Le dernier alinéa : « *Si la société ne vient à comprendre que deux associés, toutes décisions, ordinaires et extraordinaires, sont prises à l'unanimité.* » est supprimé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent [redacted] formalités de droit et généralement faire le nécessaire.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par les associés.

Monsieur Marc ROCHARD
Cogérant associé

[redacted]

Madame Lorrie THEWIS
Cogérante associée

DocuSigned by:
[redacted]
0B10FBE7EEB5412...

Docusign Envelope ID: 2CA9CF1F-5835-4CD2-A813-50DBA9D642D5