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

SCI A2g Ar Mor

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 42, Lotissement Kermelin – 22600 TREVE

Certifié conforme le 2/11/26

[redacted]

Certifié conforme

[redacted]

Certifié conforme le 2/11/2026

[redacted]

Certifié conforme le 2/11/2026

[redacted]

ARTICLE 0 – ASSOCIÉS FONDATEURS

Entre les soussignés :

1. Monsieur Jacky BRAJEUL

Né à [redacted] (Côtes-d'Armor), le [redacted]
Demeurant à [redacted]

Ci-après dénommé « Monsieur Jacky BRAJEUL »,

2. La société SC GusMan

Société civile,
Au capital de 1 000 euros,
Dont le siège social est situé à [redacted]
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ST BRIEUC sous le numéro 899 703 326,
Représentée par son gérant, Monsieur Jacky BRAJEUL, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée « SC GusMan »,

3. Monsieur Guénaël BURLOT

Né à [redacted] (Côtes-d'Armor), le [redacted]
Demeurant à [redacted]

Ci-après dénommé « Monsieur Guénaël BURLOT »,

4. La société SC Solisanae

Société civile,
Au capital de 1 000 euros,
Dont le siège social est situé à [redacted]
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ST BRIEUC sous le numéro 938 213 956,
Représentée par son gérant, Monsieur Guénaël BURLOT, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée « SC Solisanae »,

5. Monsieur Nicolas LE ROY

Né à [redacted] le [redacted]
Demeurant à [redacted]

Ci-après dénommé « Monsieur Nicolas LE ROY »,

GB JB
GB JB

6. La société SASU TOGO

Société par actions simplifiée unipersonnelle,
Au capital de 1 000 euros,
Dont le siège social est situé PONTIVY (56300), 14 rue de la Plage,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT sous le numéro 930 516 497,
Représentée par son Président, Monsieur Nicolas LE ROY, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée « SASU TOGO »,

7. La société SASU Nevez Even

Société par actions simplifiée unipersonnelle,
Au capital de 25 000 euros,
Dont le siège social est situé AURAY (56400), 19 Chemin de Kerudo,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT sous le numéro 107 563 934,
Représentée par son Président, Monsieur Ludovic JUIN, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée « SASU Nevez Even ».

Les soussignés ont établi ainsi qu'ils suivent les statuts de la société civile immobilière qu'ils ont convenu de constituer entre eux.

ARTICLE 1 – FORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1.1 – Constitution

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants et 1845 et suivants du Code civil, les textes pris pour leur application ainsi que par les présents statuts.

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, les conjoints des associés ayant effectué leur apport au moyen de deniers communs ont été préalablement avertis de l'emploi de ces biens communs. Il en est justifié par les attestations établies par les conjoints concernés et annexées aux présents statuts.

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

FB NR LJ JB
FB NR JB

1.2 – Versement des fonds

Les fonds correspondant aux apports en numéraire visés à l'article 6, intégralement souscrits, seront versés dans la caisse sociale ou sur tout compte ouvert au nom de la Société en formation, selon les appels effectués par la gérance.

1.3 – Formalités

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des fondateurs ainsi qu'aux porteurs d'originaux, copies ou extraits conformes des présents statuts à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de constitution, d'immatriculation et de publicité.

Monsieur Ludovic JUIN reçoit notamment mandat d'accomplir ou de faire accomplir toutes les formalités nécessaires à l'immatriculation de la Société.

1.4 – État des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Les associés reconnaissent avoir pris connaissance, préalablement à la signature des présents statuts, des actes et engagements accomplis pour le compte de la Société en formation.

Sont notamment concernés les actes, démarches, négociations et engagements relatifs au projet d'acquisition de l'ensemble immobilier appartenant au **Conseil régional de Bretagne**, situé [redacted]

L'immatriculation de la Société emportera reprise des engagements régulièrement mentionnés dans cet état dans les conditions prévues par la loi.

1.5 – Mandat pour les engagements à accomplir avant l'immatriculation

Les associés donnent mandat exprès à Monsieur Jacky BRAJEUL et Monsieur Ludovic JUIN, associés fondateurs désignés aux présentes, qui acceptent, à l'effet de prendre, au nom et pour le compte de la Société en formation, les engagements nécessaires à sa constitution et notamment :

- l'ouverture de tous comptes bancaires ;
- le dépôt des fonds constituant le capital social ;
- l'accomplissement des formalités de constitution et d'immatriculation ;
- la réalisation de toutes démarches administratives utiles au projet immobilier ;
- la sollicitation de propositions de financement ;
- la sollicitation de devis, études, diagnostics et prestations d'architecte ;
- et plus généralement toutes démarches préparatoires relatives à l'acquisition, au financement, à la rénovation et à l'aménagement de l'immeuble situé 1, rue Henri Dunant à PONTIVY.

GB mk L.J JB
GB mk JB

Les actes excédant ce mandat ou nécessitant une décision collective conformément aux présents statuts devront faire l'objet d'une autorisation spécifique des associés.

ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France :

- l'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation et la mise en valeur de tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis, principalement destinés à un usage professionnel ;
- la réalisation de tous travaux de construction, rénovation, réhabilitation, amélioration, entretien, agrandissement et aménagement des immeubles détenus ;
- la mise à disposition et la location des immeubles appartenant à la Société, dans des conditions compatibles avec son caractère civil ;
- la conclusion de tous baux, conventions d'occupation et contrats nécessaires à l'exploitation des immeubles détenus ;
- l'emprunt de toutes sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social et la constitution de toutes garanties et sûretés réelles sur les biens, sous réserve des limitations de pouvoirs prévues par les présents statuts ;
- exceptionnellement, la vente, l'échange ou l'apport de tout bien immobilier devenu inutile à la Société ou dont la cession apparaîtrait conforme à l'intérêt social, sous réserve que ces opérations ne confèrent pas à la Société un caractère commercial ;
- et, plus généralement, toutes opérations civiles, mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, dès lors qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination suivante :

« SCI A2g Ar Mor »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale devra être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « SCI », ainsi que de l'indication du capital social.



[redacted] JB

GB JB

Les autres mentions légalement requises devront également figurer sur les documents de la Société.

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

42 Lotissement Kermelin 22600 TREVE

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine décision collective ordinaire des associés.

Tout autre transfert sera décidé par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 – DURÉE – PROROGATION – DISSOLUTION

La Société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La prorogation est décidée par décision collective extraordinaire des associés dans les conditions prévues aux présents statuts.

La dissolution anticipée peut intervenir dans les cas prévus par la loi ou par décision collective extraordinaire des associés.

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité ou la cessation des fonctions d'un associé ou d'un gérant, sous réserve des dispositions légales impératives.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas de plein droit la dissolution de la Société, sous réserve des dispositions légales applicables.

ARTICLE 6 – APPORTS

6.1 – Apports en numéraire

Les associés effectuent les apports en numéraire suivants :

- Monsieur Jacky BRAJEUL : **150 €** ;
- SC GusMan : **100 €** ;
- Monsieur Guénaël BURLOT : **150 €** ;
- SC Solisanae : **100 €** ;

GB MR LJ JB
GB MR JB

- Monsieur Nicolas LE ROY : **150 €** ;
- SASU TOGO : **100 €** ;
- SASU Nevez Even : **250 €**.

Total des apports en numéraire : 1 000 €.

Ces apports sont rémunérés par l'attribution de cent (100) parts sociales de dix euros (10 €) chacune.

6.2 – Apports en nature

Il n'est effectué aucun apport en nature lors de la constitution de la Société.

6.3 – Récapitulation

Apports en numéraire : 1 000 €
Apports en nature : Néant

Total des apports : 1 000 €.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de :

MILLE EUROS (1 000 €).

Il est divisé en **cent (100) parts sociales de dix euros (10 €)** chacune, numérotées de 1 à 100 et réparties comme suit :

- Monsieur Jacky BRAJEUL : **15 parts**, numérotées de 1 à 15, soit **15 %** ;
- SC GusMan : **10 parts**, numérotées de 16 à 25, soit **10 %** ;
- Monsieur Guénaël BURLOT : **15 parts**, numérotées de 26 à 40, soit **15 %** ;
- SC Solisanae : **10 parts**, numérotées de 41 à 50, soit **10 %** ;
- Monsieur Nicolas LE ROY : **15 parts**, numérotées de 51 à 65, soit **15 %** ;
- SASU TOGO : **10 parts**, numérotées de 66 à 75, soit **10 %** ;
- SASU Nevez Even : **25 parts**, numérotées de 76 à 100, soit **25 %**.

Total : 100 parts représentant 100 % du capital social.

GB NR LJ JB
GB NR JB

ARTICLE 8 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Chaque associé pourra, avec l'accord de la gérance, consentir à la Société toutes avances en compte courant utiles à son fonctionnement, à ses investissements ou à son financement.

Les conditions de rémunération éventuelle, de durée, de blocage et de remboursement de ces avances seront déterminées d'un commun accord entre l'associé concerné et la gérance et pourront faire l'objet d'une convention particulière.

Sauf convention contraire, les avances en compte courant ne constituent pas des apports en capital et ne modifient pas la répartition des droits sociaux.

Le compte courant constitue une créance distincte des parts sociales.

ARTICLE 9 – RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'accord unanime des autres associés ou, à défaut, pour justes motifs par décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et à chacun des autres associés par tout moyen permettant d'établir sa date de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux.

Cette valeur est déterminée amiablement entre les parties ou, à défaut, dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil lorsque celui-ci est applicable.

Le compte courant éventuellement détenu par l'associé concerné constitue une créance distincte et n'est pas compris dans la valeur des parts.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHES AUX PARTS SOCIALES

10.1 – Droits attachés aux parts sociales

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit proportionnel à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices de la Société, dans les réserves et dans l'actif social.

Elle donne également droit à la participation aux décisions collectives dans les conditions prévues aux présents statuts.

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

GB JB
GB JB

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par les associés.

Les associés ne sont tenus aux pertes qu'à proportion de leurs droits dans le capital social, sous réserve des dispositions légales applicables aux sociétés civiles.

10.2 – Indivisibilité des parts sociales

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi eux ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord sur le choix du mandataire, celui-ci est désigné conformément aux dispositions légales applicables.

10.3 – Détention en pleine propriété – Interdiction du démembrement volontaire

Les parts sociales de la Société ont vocation à être détenues en pleine propriété par chacun des associés.

En conséquence, tout démembrement volontaire de la propriété des parts sociales est interdit, qu'il résulte notamment d'une donation, d'une cession, d'un apport, d'une convention ou de toute autre opération portant séparément sur la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Il est également interdit à tout associé de constituer volontairement au profit d'un tiers ou d'un autre associé un usufruit, une nue-propriété ou tout autre droit ayant pour objet ou pour effet de dissocier les prérogatives attachées à la pleine propriété de ses parts sociales.

Par exception, un démembrement volontaire pourra être autorisé par décision préalable et unanime de l'ensemble des associés.

La présente interdiction ne fait toutefois pas obstacle à un démembrement résultant d'un événement indépendant de la volonté de l'associé, notamment du décès de celui-ci ou de l'application de dispositions légales ou matrimoniales.

Lorsqu'un démembrement intervient dans l'un de ces cas, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, pour lesquelles il appartient à l'usufruitier, sous réserve de toute disposition légale impérative et de tout aménagement valablement convenu entre eux dans les limites autorisées par la loi.

GB JB
GB JB

Les dispositions des présents statuts relatives à l'agrément, à la transmission et, le cas échéant, au rachat des parts sociales demeurent applicables.

10.4 – Responsabilité des associés

À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Les créanciers ne peuvent toutefois poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société, conformément à l'article 1858 du Code civil.

Dans les rapports entre associés, chacun d'eux contribue aux dettes et charges de la Société à proportion de ses droits dans le capital social, sauf disposition contraire des présents statuts ou convention régulièrement conclue entre les associés.

ARTICLE 11 – CESSION, TRANSMISSION ET MUTATION DES PARTS

11.1 – Principe

Compte tenu du caractère intuitu personae de la Société et de la volonté des associés fondateurs de conserver la maîtrise de sa composition, **aucune cession ou transmission de parts sociales n'est libre**, sous réserve des dispositions légales impératives.

Le présent article s'applique notamment aux ventes, donations, échanges, apports, transmissions gratuites, attributions consécutives à la liquidation d'un régime matrimonial ainsi qu'aux cessions portant sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts.

11.2 – Forme et opposabilité

Toute cession devra être constatée et rendue opposable à la Société et aux tiers dans les formes prescrites par la législation en vigueur au jour de l'opération.

Lorsque la Société répond à la qualification de personne morale à prépondérance immobilière, toute cession devra respecter les dispositions spécifiques de l'article 1865-1 du Code civil.

La cession est rendue opposable à la Société dans les conditions prévues par l'article 1865 du Code civil ou par transfert sur les registres de la Société.

11.3 – Notification du projet

Tout associé souhaitant céder tout ou partie de ses parts doit notifier son projet à la Société et à chacun des autres associés.

JB MC LJ JB
JB MC

La notification précise notamment :

- le nombre de parts concernées ;
- l'identité complète du bénéficiaire proposé ;
- le prix ;
- les modalités de paiement ;
- et toutes les conditions substantielles de l'opération.

Cette notification vaut offre de céder les parts concernées aux autres associés aux mêmes prix et conditions pendant la période d'exercice du droit de préemption.

11.4 – Droit de préemption

Les autres associés disposent d'un **droit de préemption** sur les parts dont la cession est projetée.

Ils disposent d'un délai de **trente jours** à compter de la réception de la notification pour faire connaître à la gérance leur intention d'exercer ce droit.

Lorsqu'un seul associé souhaite acquérir l'intégralité des parts proposées, celles-ci lui sont attribuées.

Lorsque plusieurs associés exercent leur droit de préemption, les parts sont, sauf accord différent entre eux, réparties proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent respectivement.

Le droit de préemption ne produit effet que si les demandes portent ensemble sur la totalité des parts proposées, sauf accord du cédant pour une cession partielle.

L'acquisition s'effectue aux prix et conditions figurant dans la notification initiale.

11.5 – Agrément

À défaut d'exercice du droit de préemption sur la totalité des parts, la cession reste soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Cet agrément est requis **quelle que soit la qualité du bénéficiaire**, y compris lorsqu'il s'agit :

- d'un autre associé ;
- du conjoint ;
- d'un ascendant ou descendant ;
- d'une personne morale contrôlée par un associé ;
- ou de toute autre personne physique ou morale.

SB LJ JB
SB JB

L'agrément est donné par décision collective extraordinaire.

Les voix attachées aux parts du cédant ne sont pas prises en compte pour statuer sur l'agrément.

La décision n'a pas à être motivée.

11.6 – Refus d'agrément

En cas de refus d'agrément, il est procédé conformément aux dispositions des articles 1862 à 1864 du Code civil.

Les parts pourront notamment être acquises par un ou plusieurs associés, par un tiers agréé ou, dans les conditions permises par la loi, par la Société elle-même en vue de leur annulation.

Le prix est fixé d'un commun accord ou, à défaut, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

11.7 – Décès d'un associé personne physique

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la Société.

La Société continue entre les associés survivants.

Les héritiers, légataires, ayants droit et conjoint survivant du défunt ne deviennent associés qu'après avoir été agréés par décision collective extraordinaire.

Les parts de l'associé décédé ne sont pas prises en compte pour le vote relatif à cet agrément.

En cas de refus d'agrément, les héritiers ou ayants droit ont droit à la valeur des droits sociaux de leur auteur, déterminée conformément aux dispositions légales et au présent article.

11.8 – Incapacité – Protection juridique

Le placement d'un associé sous une mesure de protection juridique ou son incapacité n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Ses droits sont exercés conformément aux dispositions légales applicables.

11.9 – Associé personne morale – Changement de contrôle

Toute personne morale associée doit informer la gérance de toute opération entraînant une modification du contrôle direct ou indirect dont elle fait l'objet au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Sont notamment concernées les cessions de titres, apports, fusions ou opérations ayant pour conséquence de transférer le contrôle de la personne morale associée.

GB GB

Tout projet de changement de contrôle doit être notifié préalablement à la Société.

La poursuite de la participation de la personne morale concernée à la Société après changement de contrôle est soumise à l'agrément de la collectivité des associés statuant dans les conditions des décisions extraordinaires.

La personne morale concernée ne participe pas au vote relatif à cet agrément.

Les conséquences d'un défaut d'agrément sont mises en œuvre dans les limites et conditions autorisées par la loi.

11.10 – Valorisation des parts

Chaque fois qu'un prix ou une valeur doit être déterminé en application des présents statuts, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable sur la **valeur réelle des droits sociaux**.

Cette valorisation prendra notamment en considération :

- la valeur vénale des actifs immobiliers ;
- la trésorerie et les autres actifs ;
- les emprunts et dettes ;
- les engagements hors bilan éventuels ;
- la situation locative des immeubles ;
- la fiscalité latente susceptible d'affecter significativement la valeur économique de la Société ;
- et plus généralement tout élément ayant une incidence significative sur sa valeur patrimoniale.

Les comptes courants d'associés constituent des créances distinctes et ne sont pas intégrés à la valeur des parts.

À défaut d'accord dans les cas où il est applicable, la valeur est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

11.11 – Modification des conditions de cession

Lorsqu'un projet de cession a été notifié et que la préemption n'a pas été exercée ou que le bénéficiaire a été agréé, la cession doit être réalisée aux conditions notifiées.

Toute diminution du prix ou modification substantielle des conditions en faveur du bénéficiaire constitue un nouveau projet de cession devant être soumis à nouveau au présent article.

[redacted] JB JB

ARTICLE 12 – NANTISSEMENT ET RÉALISATION FORCÉE

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues par la loi.

Tout projet de nantissement est soumis à l'agrément préalable des associés dans les mêmes conditions que celles prévues pour les cessions.

Le consentement donné au nantissement produit les effets prévus par les articles 1866 et suivants du Code civil.

En cas de réalisation forcée, les associés et la Société disposent des facultés de substitution, d'acquisition ou de rachat prévues par la loi.

ARTICLE 13 – GÉRANCE – NOMINATION – DÉMISSION – RÉVOCATION

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non.

Les gérants sont nommés par décision collective ordinaire.

Tout gérant peut démissionner de ses fonctions sous réserve de ne pas exercer ce droit dans des conditions fautives préjudiciables à la Société.

Tout gérant est révocable par décision collective ordinaire des associés.

La révocation peut également être prononcée judiciairement pour cause légitime.

La cessation des fonctions d'un gérant n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Premiers cogérants

Sont nommés pour une durée indéterminée :

Monsieur Jacky BRAJEUL
Né à [redacted] le [redacted]
Demeurant à TREVE (22600), 42 Lotissement Kermelin,

et

Monsieur Guénaël BURLOT
Né à [redacted] le [redacted]
Demeurant à PLAINTEL (22940), 6 rue du Seigle.

Ils déclarent accepter leurs fonctions et certifient qu'aucune interdiction, incapacité ou incompatibilité ne fait obstacle à leur nomination.

Leur rémunération éventuelle sera fixée par décision collective ordinaire.

GB MR LJ JB
GB MR JB

Ils auront droit au remboursement, sur justificatifs, des frais engagés dans l'intérêt de la Société.

Vacance

En cas de cessation des fonctions de l'un des cogérants, pour quelque cause que ce soit, le ou les gérants restant en fonction assurent la continuité de la gestion.

La collectivité des associés sera consultée dans un délai maximal de trois mois afin de décider de l'éventuelle nomination d'un nouveau cogérant.

En cas de vacance simultanée de l'ensemble des fonctions de gérance, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 14 – POUVOIRS DE LA GÉRANCE

14.1 – À l'égard des tiers

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

En cas de pluralité de gérants, chacun détient séparément les pouvoirs attachés à la fonction.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre est sans effet à l'égard des tiers, sauf s'il est établi qu'ils en avaient connaissance.

14.2 – Limitations internes

Dans les rapports entre associés, l'autorisation préalable de la collectivité des associés statuant dans les conditions des décisions extraordinaires est requise pour :

- toute acquisition, cession, échange ou apport d'un bien ou droit immobilier ;
- tout emprunt bancaire ou financier ;
- tout refinancement substantiel ;
- toute constitution d'hypothèque, privilège, nantissement, caution, aval ou autre sûreté ;
- tout prêt consenti à un tiers ;
- toute prise de participation dans une autre société ;
- toute acquisition ou cession de titres ou droits sociaux ;
- toute opération modifiant substantiellement la composition du patrimoine social.

Sont expressément autorisées les démarches préparatoires relatives :

[redacted]

- à l'acquisition de l'immeuble situé 1, rue Henri Dunant à PONTIVY ;
- aux travaux de rénovation et d'aménagement ;
- à la recherche et à la négociation des financements.

L'acquisition définitive de l'immeuble, la souscription du financement correspondant et la constitution des garanties devront néanmoins faire l'objet d'une autorisation collective conformément au présent article.

14.3 – Délégations

La gérance peut conférer à toute personne tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ses propres pouvoirs.

ARTICLE 15 – RESPONSABILITÉ DES GÉRANTS

Chaque gérant est responsable envers la Société et envers les tiers des infractions aux lois et règlements, des violations des présents statuts et des fautes commises dans sa gestion, conformément aux dispositions légales applicables.

ARTICLE 16 – INFORMATION DES ASSOCIÉS

Tout associé dispose du droit de prendre connaissance des livres et documents sociaux dans les conditions prévues par la loi.

Il peut poser par écrit des questions à la gérance sur la gestion sociale.

La gérance rend compte au moins une fois par an de sa gestion aux associés.

ARTICLE 17 – DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives sont prises :

- en assemblée ;
- par consultation écrite ;
- ou par acte unanime.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives.

Chaque part donne droit à une voix, sous réserve des règles relatives au démembrement et des cas dans lesquels les présents statuts prévoient expressément l'exclusion des voix d'un associé intéressé.

Les assemblées sont convoquées par la gérance au moins quinze jours avant leur tenue.

La convocation indique l'ordre du jour et comporte les informations nécessaires au vote.

Lorsque tous les associés sont présents ou représentés et y consentent, une assemblée peut valablement se tenir sans délai ni formalité préalable.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé muni d'un pouvoir.

Les décisions sont constatées par procès-verbal et conservées conformément à la réglementation applicable.

ARTICLE 18 – DÉCISIONS ORDINAIRES

Relèvent notamment des décisions ordinaires :

- l'approbation des comptes ;
- l'affectation des résultats ;
- la nomination et la révocation des gérants ;
- la fixation de leur rémunération éventuelle ;
- et toutes les décisions ne relevant pas expressément de la compétence extraordinaire.

Sur première convocation, les associés présents ou représentés doivent détenir au moins la moitié du capital social.

À défaut, une seconde consultation peut être organisée et délibère valablement quel que soit le nombre de parts représentées, uniquement sur les questions figurant à l'ordre du jour initial.

Les décisions ordinaires sont adoptées à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

ARTICLE 19 – DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

Relèvent notamment des décisions extraordinaires :

- toute modification statutaire ;
- toute augmentation ou réduction du capital ;
- toute modification de l'objet ou de la dénomination ;
- tout transfert du siège social ne relevant pas de la gérance ;
- toute prorogation ou dissolution anticipée ;

SB LJ JB
JB JB

- toute transformation, fusion ou scission ;
- tout agrément d'un nouvel associé ;
- tout agrément relatif au changement de contrôle d'une personne morale associée ;
- toute modification des règles de cession ou de transmission des parts ;
- toute acquisition ou cession immobilière ;
- tout emprunt ou refinancement soumis à autorisation ;
- toute constitution de sûreté réelle sur un immeuble social ;
- toute modification substantielle des pouvoirs de la gérance.

Pour délibérer valablement, les associés présents ou représentés doivent détenir au moins **les deux tiers du capital social**.

Les décisions extraordinaires sont adoptées à la majorité des **deux tiers des voix des associés présents ou représentés**, sauf majorité supérieure ou unanimité imposée par la loi ou les présents statuts.

Lorsqu'en application des présents statuts les voix d'un associé intéressé sont exclues du vote, ses parts ne sont pas prises en compte pour la détermination de la majorité applicable à cette décision.

En aucun cas les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

ARTICLE 20 – CONSULTATION ÉCRITE – ACTE UNANIME

La gérance peut consulter les associés par écrit.

Elle communique à chacun le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à leur information.

Les associés disposent d'un délai de trente jours pour faire connaître leur vote.

À défaut de réponse dans ce délai, l'associé est réputé s'être abstenu.

Les règles de quorum et de majorité prévues aux articles 18 et 19 sont applicables.

Les associés peuvent également prendre toute décision collective par acte signé unanimement.

ARTICLE 21 – EXERCICE SOCIAL – COMPTABILITÉ

La gérance tient une comptabilité régulière des opérations de la Société conformément aux règles comptables et fiscales applicables.

L'exercice social commence le **1er janvier** et se termine le **31 décembre** de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période comprise entre l'immatriculation de la Société et le **31 décembre 2027**.

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes annuels ainsi qu'un rapport sur l'activité et la situation de la Société.

ARTICLE 22 – APPROBATION DES COMPTES

La gérance soumet annuellement aux associés les comptes de l'exercice écoulé et rend compte de sa gestion.

Les associés statuent sur les comptes et l'affectation du résultat dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

Les documents nécessaires à leur information leur sont communiqués préalablement à la décision.

ARTICLE 23 – AFFECTATION DU RÉSULTAT

Après approbation des comptes, les associés décident de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable peut notamment être :

- distribué en totalité ou en partie ;
- affecté à un ou plusieurs comptes de réserves ;
- affecté au report à nouveau ;
- ou faire l'objet d'une combinaison de ces affectations.

Sauf disposition légalement admissible contraire, les distributions sont effectuées proportionnellement aux droits de chaque associé dans le capital social.

Les pertes sont affectées conformément à la décision des associés et aux dispositions légales applicables.

GB mnl LJ JB
GB mnl JB

ARTICLE 24 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

La Société est en liquidation dès sa dissolution, quelle qu'en soit la cause.

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

La décision de dissolution désigne un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs et leur rémunération.

Le liquidateur représente la Société et dispose des pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'actif et au règlement du passif, sous réserve des limitations décidées par les associés.

Après règlement du passif et remboursement du capital social, l'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement à leurs droits sociaux.

Les associés statuent sur les comptes définitifs, donnent quitus au liquidateur et constatent la clôture de la liquidation.

ARTICLE 25 – CONTESTATIONS

Toutes contestations susceptibles de s'élever relativement aux affaires sociales pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre un ou plusieurs associés et la Société, seront soumises aux juridictions compétentes conformément aux règles légales de compétence.

ARTICLE 26 – OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Les associés décident expressément de soumettre la Société, dès sa constitution, à **l'impôt sur les sociétés**.

Tous pouvoirs sont conférés à la gérance afin d'accomplir les déclarations et formalités nécessaires auprès de l'administration fiscale.

Les associés déclarent avoir été informés des principales conséquences de ce régime, notamment en matière :

- d'imposition des résultats ;
- d'amortissement des immeubles ;
- de distribution des résultats ;
- et d'imposition des plus-values en cas de cession des actifs immobiliers.

GB MR L.J JB
GB MR JB

ARTICLE 27 – FRAIS

Les frais, droits, honoraires et débours résultant de la constitution et de l'immatriculation de la Société seront supportés par celle-ci après son immatriculation et comptabilisés conformément aux règles comptables et fiscales applicables.

ARTICLE 28 – POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Jacky BRAJEUL, Monsieur Guénaël BURLOT et à tout porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents statuts afin d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité, déclaration et immatriculation nécessaires à la constitution de la Société.

SIGNATURES

Fait à PONTIVY, le 02 novembre 2026

En autant d'originaux que nécessaire.

Monsieur Jacky BRAJEUL

« Bon pour acceptation des fonctions de cogérant »

Signature :

Bon pour acceptation des fonctions de cog

[redacted]

Monsieur Guénaël BURLOT

« Bon pour acceptation des fonctions de cogérant »

Signature :

[redacted]

SC GusMan

Représentée par Monsieur Jacky BRAJEUL

[redacted]

SC Solisanae

Représentée par Monsieur Guénaël BURLOT

Signatu

[redacted]

Monsieur Nicolas LE ROY

[redacted]

SASU Nevez Even

Représentée par Monsieur Ludovic JUIN

Signature :

[redacted]

SASU TOGO

Représentée par Monsieur Nicolas LE ROY

[redacted]

ATTESTATION DU CONJOINT COMMUN EN BIENS
Article 1832-2 du Code civil

Je soussignée,

Madame BURLOT Chantal,
née JOUAN le [redacted] à [redacted]
demeurant [redacted]

[redacted] de **Monsieur BURLOT Guénaël**, mariés sous le régime de communauté légale depuis le 16 juin 2001,

déclare avoir été préalablement informée, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, de l'intention de mon conjoint d'employer des deniers dépendant de notre communauté pour effectuer un apport en numéraire au capital de la société **SCI A2g Ar Mor** à hauteur de **150 € (cent cinquante euros)**, en contrepartie de l'attribution à mon conjoint de **15 parts sociales**, numérotées de 26 à 40.

Je reconnais avoir été informée que l'emploi de biens communs pour cette souscription me permet, conformément à l'article 1832-2 du Code civil, de revendiquer personnellement la qualité d'associée pour la moitié des parts sociales souscrites par mon conjoint.

En parfaite connaissance de cette faculté, je déclare ne pas revendiquer la qualité d'associée de la SCI A2g Ar Mor au titre de cette souscription et renoncer expressément à exercer cette faculté relativement aux parts ainsi souscrites.

Je reconnais en conséquence que mon conjoint aura seul la qualité d'associé au titre desdites parts, sans préjudice du caractère commun de leur valeur patrimoniale et des droits résultant de notre régime matrimonial.

La présente attestation est établie afin d'être annexée aux statuts constitutifs de la SCI A2g Ar Mor et de justifier de l'information prévue par l'article 1832-2 du Code civil.

Fait à Plaintel,
Le 30 octobre 2026,

Signature précédée de la mention manuscrite :
« Lu et approuvé – Informée de l'apport de biens communs et renonciation à revendiquer la qualité d'associée au titre des parts souscrites. »

Signature :

Lu et approuvé
Informée de l'apport de biens communs et renonciation à revendiquer la qualité d'associée, au titre des parts souscrites

[redacted]

ATTESTATION DU CONJOINT COMMUN EN BIENS
Article 1832-2 du Code civil

Je soussignée,

Madame BRAJEUL Stéphanie,
née LE HIR le [redacted] à [redacted]
demeurant [redacted]

[redacted] de **Monsieur BRAJEUL Jacky**, [redacted]

déclare avoir été préalablement informée, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, de l'intention de mon conjoint d'employer des deniers dépendant de notre communauté pour effectuer un apport en numéraire au capital de la société **SCI A2g Ar Mor** à hauteur de **150 € (cent cinquante euros)**, en contrepartie de l'attribution à mon conjoint de **15 parts sociales**, numérotées de 1à 15.

Je reconnais avoir été informée que l'emploi de biens communs pour cette souscription me permet, conformément à l'article 1832-2 du Code civil, de revendiquer personnellement la qualité d'associée pour la moitié des parts sociales souscrites par mon conjoint.

En parfaite connaissance de cette faculté, je déclare ne pas revendiquer la qualité d'associée de la SCI A2g Ar Mor au titre de cette souscription et renoncer expressément à exercer cette faculté relativement aux parts ainsi souscrites.

Je reconnais en conséquence que mon conjoint aura seul la qualité d'associé au titre desdites parts, sans préjudice du caractère commun de leur valeur patrimoniale et des droits résultant de notre régime matrimonial.

La présente attestation est établie afin d'être annexée aux statuts constitutifs de la SCI A2g Ar Mor et de justifier de l'information prévue par l'article 1832-2 du Code civil.

Fait à Trévé,
Le 30 octobre 2026,

Signature précédée de la mention manuscrite :
« Lu et approuvé – Informée de l'apport de biens communs et renonciation à revendiquer la qualité d'associée au titre des parts souscrites. »

Signature :

