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: 0A46580F-4A1C-4938-8002-25CDADEE5C0E

SCI JOHAN
Société civile immobilière au capital de 10 000 euros
Siège social : 46 rue Gaston Turpin - 44000 NANTES
RCS NANTES 481 764 603

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 JANVIER 2025

L'an deux mille vingt cinq,
Le trente janvier,
A 19h00,

Les associés de la Société SCI JOHAN, société civile immobilière au capital de 10 000 euros, divisé en 1 000 parts de 10 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte, au siège social, sur convocation de la gérance.

Sont présents :

- Madame Agathe CAMPHORT,
- titulaire de 100 parts sociales en pleine propriété
- titulaire de 399 parts sociales en nue-propriété

- Monsieur Benjamin CAMPHORT,
- titulaire de 100 parts sociales en pleine propriété
- titulaire de 399 parts sociales en nue-propriété

- Monsieur Gilles CAMPHORT,
- titulaire de 2 parts sociales en pleine propriété
- titulaire de 798 parts sociales en usufruit

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

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

Le présent procès-verbal est signé au moyen d'une signature électronique qui respecte les exigences relatives à une signature électronique avancée prévues par le règlement "eIDAS" n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Gilles CAMPHORT, gérant associé.

Conformément aux dispositions de l'article 17.2 des statuts, Monsieur Benjamin CAMPHORT est désigné secrétaire.

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

Docusign Envelope ID: 0A46580F-4A1C-4938-8002-25CDADEE5C0E

ORDRE DU JOUR

Du ressort de l'assemblée générale extraordinaire

- **Lecture du rapport de la gérance,**
- **Annulation de deux parts sociales et réduction corrélative du capital social d'une somme de 20 euros par diminution du nombre de parts sociales,**
- **Renumérotation des parts sociales,**
- **Augmentation du capital social d'une somme de 823 900 euros par l'émission de 82 390 parts sociales nouvelles de 10 euros chacune, à libérer intégralement en espèces,**
- **Modifications corrélatives des statuts,**
- **Modification de l'objet social,**
- **Transfert du siège social,**
- **Modification des statuts relative à la mention du gérant statutaire,**
- **Modification du droit de vote en cas d'indivisibilité des parts sociales**
- **Modification de la majorité en cas de prise de décisions extraordinaires,**
- **Modifications corrélatives des statuts,**
- **Refonte et harmonisation des statuts, adoption des nouveaux statuts,**

Du ressort de l'assemblée générale ordinaire

- **Nomination de cogérants,**
- **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 :

Résolutions du ressort de l'assemblée générale extraordinaire

PREMIERE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide conformément aux dispositions de l'article 8 des statuts d'annuler deux (2) parts sociales de 10 euros chacune numérotées 1 et 202, moyennant le remboursement de 10 euros par part sociale, soit au total la somme de 20 euros, détenues par Monsieur Gilles CAMPHORT.

En conséquence le capital est ramené de 10 000 euros à **9 980 euros**.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la gérance à l'effet de réaliser l'opération d'annulation et de remboursement décidée ci-avant.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Docusign Envelope ID: 0A46580F-4A1C-4938-8002-25CDADEE5C0E

DEUXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide de renuméroter l'ensemble des parts sociales ainsi qu'il suit :

Pour Monsieur Benjamin CAMPHORT,
- cent parts sociales en pleine propriété, numérotées 2 à 101 nouvellement numérotées de **1 à 100**
- trois cent quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en nue-propriété, numérotées de 201 à 599 nouvellement numérotées de **201 à 599**

Pour Madame Agathe CAMPHORT,
- cent parts sociales en pleine propriété, numérotées 102 à 201 nouvellement numérotées de **101 à 200**
- trois cent quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en nue-propriété, numérotées de 602 à 1000 nouvellement numérotées de **600 à 988**

Monsieur Gilles CAMPHORT,
- sept cent quatre-vingt-dix-huit parts sociales en usufruit, numérotées de 203 à 1000 nouvellement numérotées de **201 à 998**.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide d'augmenter le capital social d'une somme de 823 900 euros, pour le porter de 9 980 euros à 833 880 euros par création de parts nouvelles, à souscrire et libérer en numéraire.

Cette augmentation est réalisée au moyen de l'émission au pair de 82 390 parts nouvelles de 10 euros chacune, numérotées de 999 à 83388.

Les souscriptions seront libérées au moyen de versements en espèces et en totalité lors de leur souscription.

Les parts nouvelles seront assujetties à toutes les dispositions statutaires et assimilées aux parts anciennes à compter de ce jour.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, décide que compte tenu :

(i) que le capital social est désormais démembré en quasi-totalité ;
(ii) que l'apport est constitué par des sommes « démembrées » à partir du compte crédit mutuel M G CAMPHORT OU M B CAMPHORT OU MME A CAMPHORT numéro 00014588501 pour la somme de 823 909,89 euros ;

de retenir la valeur nominale des parts sociales, soit 10 euros, pour le calcul de la parité d'échange.

L'Assemblée Générale constate que les 82 390 parts nouvelles numérotées de 999 à 83 388 de 10 euros chacune ont d'ores et déjà été souscrites en totalité par :

Docusign Envelope ID: 0A46580F-4A1C-4938-8002-25CDADEE5C0E

- Monsieur Gilles CAMPHORT, à concurrence de l'usufruit portant sur les 82 390 parts sociales, numérotées de 999 à 83 388,
- Monsieur Benjamin CAMPHORT, à concurrence de la nue-propriété portant sur 41 195 parts sociales, numérotées de 999 à 42 193,
- Madame Agathe CAMPHORT, à concurrence de la nue-propriété portant sur 41 195 parts sociales, numérotées de 42 194 à 83 388.

Total égal au nombre de parts nouvelles : 82 390 parts

Soit un montant total de l'apport en numéraire de 823 909,89 :

- Soit la somme de 823 900 euros correspondant au montant total de l'augmentation de capital,
- et une soulte en numéraire de 9,89 euros qui sera inscrite au crédit du compte courant des associés à valeur égale.

L'Assemblée Générale constate en outre :

- que la somme de 823 909,89 euros, correspondant d'une part au montant des souscriptions en numéraire, pour 823 900,00 euros, et d'autre part à la soulte de 9,89 euros, a été libérée ce jour par virement du compte crédit mutuel M G CAMPHORT OU M B CAMPHORT OU MME A CAMPHORT numéro 00014588501 sur le compte de la SCI JOHAN,
- que l'augmentation de capital est ainsi régulièrement et définitivement réalisée.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide, comme conséquence des résolutions précédentes, de modifier les articles 6 et 7 des statuts de la manière suivante :

« ARTICLE 6 - APPORTS

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 30 janvier 2025 :

(i) le capital social a été réduit d'une somme de 20 euros pour le ramener de 10.000 euros à 9.980 euros par voie de remboursement et d'annulation de deux parts sociales de 10 euros numérotées 1 et 200,
(ii) les parts sociales ont été renumérotées de 1 à 998,
(iii) puis le capital social a été augmenté d'une somme de 823 900 euros par apport en numéraire et création de 82 390 parts sociales de 10 euros numérotées de 999 à 83 388. »

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **huit cent trente-trois mille huit cent quatre-vingts euros** (833 880 euros).

Il est divisé en 83 388 parts sociales de 10 euros chacune numérotées de 1 à 83 388, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

Monsieur Benjamin CAMPHORT,
- cent parts sociales
en pleine propriété, numérotées 1 à 100, ci 100 parts
- quarante et un mille cinq cent quatre-vingt-quatorze parts sociales

Docusign Envelope ID: 0A46580F-4A1C-4938-8002-25CDADEE5C0E

en nue-propriété, numérotées de 201 à 599 et de 999 à 42 193 ci	41 594 parts

Madame Agathe CAMPHORT,

- cent parts sociales	
en pleine propriété, numérotées 101 à 200, ci	100 parts
- quarante et un mille cinq cent quatre-vingt-quatorze parts sociales	
en nue-propriété, numérotées de 600 à 998 et de 42 194 à 83 388 ci	41 594 parts

Monsieur Gilles CAMPHORT,

- quatre-vingt-trois mille trois cent quatre-vingt-huit parts sociales	
en usufruit, numérotées de 201 à 83 388 ci	83 188 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social :	**83 388 parts. »**

Le reste de l'article est inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide de modifier l'objet social ainsi que l'article 2 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

« ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition, l'administration et l'exploitation de tous immeubles, »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SEPTIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide de transférer le siège social du 46 rue Gaston Turpin, 44000 NANTES au 2562 avenue Louis Clément, 44420 PIRIAC SUR MER, et ce à compter de ce jour.

L'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 4 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

« ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 2562 avenue Louis Clément, 44420 PIRIAC SUR MER. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

HUITIEME RÉSOLUTION

Docusign Envelope ID: 0A46580F-4A1C-4938-8002-25CDADEE5C0E

L'Assemblée Générale décide, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, de supprimer de l'article 16 des statuts le nom du gérant nommé premier gérant, savoir les deux derniers alinéas dudit article.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

NEUVIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, de modifier la répartition des droits de vote en cas d'indivisibilité des parts sociales et de modifier en conséquence l'article 11 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

« ARTICLE 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

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

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

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.

Toutefois, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DIXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, de modifier la majorité pour la prise de décisions extraordinaires par la collectivité des associés et de modifier en conséquence l'article 17 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

« ARTICLE 17 – DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

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

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme,
- la vente du ou des immeubles, propriété de la société.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées

Docusign Envelope ID: 0A46580F-4A1C-4938-8002-25CDADEE5C0E

par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts des voix attachées aux parts crées par la société. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

ONZIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté qu'il y a lieu de modifier les statuts de la Société en vue de les adapter à toutes les dispositions actuelles légales ou réglementaires applicables :

- **décide** de refondre les statuts selon le projet de statuts figurant en annexe du présent procès-verbal d'assemblée,

- **adopte**, article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts.

- **décide** d'appliquer immédiatement les statuts figurant en annexe dans le cadre des présentes résolutions.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolutions du ressort de l'assemblée générale ordinaire

DOUZIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de cogérants pour une durée illimitée :

- Monsieur Benjamin CAMPHORT, demeurant [redacted]
- Madame Agathe CAMPHORT, demeurant [redacted]

Les cogérants exerceront leurs fonctions dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur Benjamin CAMPHORT et Madame Agathe CAMPHORT déclarent qu'ils acceptent les fonctions de gérant et qu'ils ne sont frappés par aucune mesure ou disposition susceptibles de leur interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

TREIZIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

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.

Docusign Envelope ID: 0A46580F-4A1C-4938-8002-25CDADEE5C0E

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

Ce document est signé en la forme électronique d'un commun accord entre les soussignés via la plate-forme Docusign© pour matérialiser les décisions prises par les associés à la date susvisée conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Gilles CAMPHORT
Gérant Associé

Signed by:
CAMPHORT Gilles
D1470A28F1634D7...

Agathe CAMPHORT
Associée

« Bon pour acceptation des fonctions de gérante »

Signed by:
AGATHE CAMPHORT
F9DEC072F32A47F...

Benjamin CAMPHORT
Secrétaire – Associé

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

Signed by:
[redacted]
955D430F76EA44D...