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

BONNOMIG

*
* *

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

AU CAPITAL DE 1.000 EUROS

SIEGE SOCIAL : 3 rue Jean-Louis Crémieux-Brilhac – 35000 RENNES

RCS RENNES 930 917 232

*
* *

Statuts modifiés le **19/03/2025** et certifiés conformes à l'original

[redacted]

[redacted]

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Pierre-Alexandre CRESPEL**

Né le [redacted] à [redacted] (33)
Demeurant [redacted]
De nationalité [redacted]
[redacted]

ET

- **Monsieur Brieuc HUARD**

Né le [redacted] à [redacted]
Demeurant [redacted]
De nationalité [redacted]
[redacted]

Ont décidé de constituer une Société Civile Immobilière et ont adopté les statuts établis ci-après :

ARTICLE 1 -

FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la construction, l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, de terrains, et de tous droits personnels ou réels susceptibles d'en améliorer la consistance ou d'en constituer l'accessoire,
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social,
- la souscription ou l'acquisition de parts ou actions de sociétés immobilières d'attribution, l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, location ou autrement, des immeubles dont la jouissance est attachée à la propriété desdites parts ou actions ;
- l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société des immeubles ou des titres devenus inutiles pour la société ;
- la participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe pourvu qu'elles n'aient pas pour conséquence d'altérer son caractère civil.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **BONNOMIG**

Tous les actes et documents émanant de la Société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" ou des initiales "S.C.".

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **3 rue Jean-Louis Crémieux-Brilhac – 35000 RENNES**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision de la gérance sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, et partout ailleurs en France en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1.000 €).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX (10) euros chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et attribuées aux associés comme il est dit à l'article 8 ci-dessous.

ARTICLE 7 - APPORTS

Il est apporté en numéraire :

- Par Monsieur Pierre-Alexandre CRESPEL, la somme en numéraire de 500 €, ci 500 €

- Par Monsieur Brieuc HUARD, la somme en numéraire de 500 €, ci 500 €

Soit au total la somme de 1.000 €, ci 1.000 €

Ces apports devront être versés dans la caisse sociale au fur et à mesure des besoins de la société et au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de ce jour.

A défaut de versement pour cette date, les sommes dues seront productives de plein droit d'un intérêt au taux légal, quinze (15) jours après une mise en demeure adressée par la gérance sous pli recommandé avec AR restée sans effet et ce, sans préjudice de toute mesure d'exécution.

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont attribuées comme suit :

- A Monsieur Pierre-Alexandre CRESPEL à concurrence de 50 parts sociales, ci 50 parts numérotées de 1 à 50

- A Monsieur Brieuc HUARD, à concurrence de 50 parts sociales, ci 50 parts numérotées de 51 à 100

Soit un total de parts sociales composant le capital de 100 parts

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

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

ARTICLE 10 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. 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.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

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

Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent dans quelque main qu'elle passe. La possession d'une part entraîne de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales vis-à-vis des tiers.

Entre associés, chacun d'eux ne répond des dettes sociales qu'en proportion de ses droits dans le capital.

ARTICLE 12 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

12.1. Opposabilité de la cession

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou acte sous seing privé.

Pour être opposable à la Société, la cession de parts doit être signifiée par exploit d'Huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié ou être déposée en un original au siège social contre remise par le Gérant d'une attestation de ce dépôt. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

12.2. Agrément

La cession entre associés est libre.

En revanche, les parts ne peuvent être cédées ou transmises, à titre onéreux ou gratuit, y compris les conjoints, ascendants et descendants du cédant, qu'avec le consentement de la majorité des Associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales, cette majorité étant déterminée compte tenu de la personne et des parts détenues par l'Associé cédant.

12.3. Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé cédant informe la Société de sa volonté de céder tout ou partie de ses parts sociales et chacun des Associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire

proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, ainsi que le prix de cession.

Dans les 45 jours de cette notification, la Gérance doit réunir l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés, laquelle statuera à la majorité des deux tiers, le cédant ne prenant pas part au vote sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les Associés ou contre la Société. La Gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'Associé cédant, par lettre simple.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans les trente jours suivant la notification de l'agrément à l'Associé cédant ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

Si l'agrément est refusé, la Société peut faire acquérir dans les six mois suivant la notification les parts par un tiers désigné à la majorité des deux tiers des Associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à la majorité des deux tiers des Associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la Gérance, par lettre simple.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les Associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

12.4. Droit de préférence

Tout associé qui souhaite préempter tout ou partie des parts cédées par un associé, disposera d'un délai de 30 jours à compter de la notification adressée en application de l'article 12.3 pour notifier qu'il entend exercer son droit de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'associé cédant et à la société.

En l'absence de notification dans ce délai, le projet de mutation pourra être réalisé aux conditions qui ont été notifiées, sous réserve de l'agrément à consentir par l'assemblée.

En cas d'exercice du droit de préférence par un ou plusieurs associés, la mutation des parts sera réalisée au profit de l'associé ou du groupe d'associés préempteur par le seul fait de la notification de l'exercice de ce droit de préférence, au prix sur lequel les parties se seront entendues.

Si les demandes de préemption notifiées en réponse à un projet de mutation excédaient le nombre de parts faisant l'objet du projet de mutation, les titres cédés seront alors répartis entre les associés préempteurs :

- soit au prorata du nombre de parts déjà détenues au capital de la société, s'ils ont préempté le même nombre de parts,
- soit en réduisant le nombre de parts préempté par l'associé qui souhaite acquérir le nombre le plus important de parts, dans l'hypothèse où les autres associés titulaires du droit de

préférence ne souhaitent pas préempter pour un montant égal au nombre de parts qu'ils détiennent déjà dans le capital de la société.

Si le nombre de parts préemptées était inférieur au nombre de parts ayant fait l'objet d'une notification de projet de mutation, l'associé cédant pourra alors renoncer à son projet de cession, à charge pour lui d'en aviser l'ensemble des associés lui ayant notifié vouloir exercer leur droit de préférence et la société dans un délai de 8 (huit) jours de l'expiration du délai d'exercice du droit de préférence.

12.5. Fixation du prix et paiement

Dans tous les cas de rachat par les associés restant, par la société ou par un tiers que ceux-ci désigneraient, en cas de non-agrément du cessionnaire présenté, le prix de cession ou de rachat sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut d'un tel accord, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, l'expert étant alors tenu d'appliquer les règles et modalités de détermination de la valeur des parts suivantes : la valeur des parts sociales de la société sera déterminée en divisant le montant des capitaux propres de la société, tel qu'il résulte du bilan du dernier exercice clos, par le nombre de parts de capital, étant précisé :

a. que si le bilan du dernier exercice de la société n'a pas encore été établi à la date de détermination des capitaux propres, la valorisation sera faite dans les vingt jours de la date du dépôt de la déclaration fiscale annuelle par la société,

b. que la valeur de l'actif immobilier sera déterminée (i) soit d'un commun accord entre les associés, (ii) soit par valorisation réalisée par au moins trois (3) agences immobilières désignées d'un commun accord par les associés, (iii) soit d'une valorisation effectuée par un expert indépendant désigné selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, celui-ci étant alors strictement tenu d'appliquer les règles ci-avant définies et ayant pour seule mission de définir la valeur de l'actif immobilier avant de procéder au calcul des capitaux propres de la société, et dont la décision fera la loi des parties, sans contestation possible.

L'expert indépendant ne pourra s'écarter du mode de valorisation prévu ci-dessus, devra respecter la règle du contradictoire dans l'exercice de sa mission et ses honoraires seront partagés par moitié entre le cédant et l'acquéreur des parts cédées.

ARTICLE 13 - FAILLITE, INTERDICTION ET INCAPACITE D'UN ASSOCIE

La faillite ou l'incapacité frappant l'un des associés n'entraînent pas la dissolution de la Société. Celle-ci continue entre les autres associés à moins que ceux-ci ne décident à l'unanimité de la dissoudre dans les trois mois de la date à laquelle est devenue définitive l'une des sanctions précitées.

Dans le cas de continuation, la valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, l'expert étant alors tenu d'appliquer les règles et modalités de détermination de la valeur des parts ci-dessus. Le remboursement aura lieu dans les deux mois de la notification du rapport de l'expert.

ARTICLE 14 - GERANCE

14.1. Pouvoirs et rémunération du Gérant

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants personnes physiques, associés ou non, avec ou sans limitation de durée.

La rémunération du gérant est fixée par décision collective ordinaire.

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 des pièces justificatives.

Dans les rapports avec les tiers, les pouvoirs du ou des gérants sont les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

Un gérant peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou tous objets déterminés.

En cas de co-gérance, chacun des co-gérants pourra représenter la Société et engager la Société sans avoir à consulter les autres.

14.2. Nomination des Co-gérants

Les associés ont décidé de désigner en qualité de co-gérants de la société, pour une durée indéterminée :

Monsieur Pierre-Alexandre CRESPEL
Né le [redacted] à [redacted]
Demeurant à [redacted]
De nationalité [redacted]

ET

Monsieur Brieuc HUARD
Né le [redacted] à [redacted]
Demeurant à [redacted]
De nationalité [redacted]

Monsieur Pierre-Alexandre CRESPEL et Monsieur Brieuc HUARD déclarent accepter ces fonctions et qu'il n'existe à leur encontre aucune incompatibilité ou interdiction faisant obstacle à cette nomination.

Le ou les co-gérants subséquents seront nommés par décision collective des associés.

14.3. Cessation des fonctions de Gérant

La révocation d'un gérant associé est décidée à l'unanimité des autres associés. La révocation d'un gérant non associé intervient sur décision extraordinaire des associés.

Toute révocation décidée sans juste motif peut donner lieu à des dommages et intérêts.

La démission d'un gérant ne met pas fin à la Société. Elle prend effet dans les deux mois qui suivent l'envoi d'une notification par le gérant à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En accord avec l'intéressé, les autres associés peuvent réduire ce délai.

Le démissionnaire, s'il est associé, reste membre de la Société à titre de simple associé en nom, à moins que la démission n'intervienne d'office du fait de l'un des événements évoqués dans l'article précédent.

ARTICLE 15 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions des associés sont prises en assemblée ou par voie de consultation écrite, mais la tenue d'une assemblée est obligatoire si elle est demandée par un associé ou s'il s'agit de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les décisions qualifiées d'extraordinaires sont celles qui comportent ou entraînent, directement ou indirectement, la modification des statuts, notamment celles qui portent sur l'agrément des cessions de parts sociales, sur la nomination et la révocation des gérants et la fixation de leur rémunération.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, les décisions extraordinaires sont prises à l'unanimité des associés.

Les décisions ordinaires sont toutes celles qui n'entrent pas dans le champ d'application des décisions extraordinaires, notamment les décisions sur l'approbation des comptes annuels.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, les décisions ordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

L'assemblée est convoquée par la gérance au moyen d'une lettre simple ou recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la date de l'assemblée et à laquelle sont annexés le texte des résolutions proposées par la gérance ou par un associé, le rapport de la gérance, les comptes annuels, s'il s'agit de statuer sur l'approbation des comptes.

L'assemblée se réunit au siège social, à tout autre endroit du département de celui-ci ou des départements limitrophes. Elle est présidée par le gérant associé. A défaut, l'assemblée désigne le président de séance parmi les associés présents. L'assemblée peut désigner un secrétaire de séance, associé ou non.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé justifiant de son pouvoir.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son rapport écrit, le texte de la ou des résolutions proposées, un bulletin de vote.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 16 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

Les comptes annuels, le rapport de gestion de la gérance sont établis conformément aux lois et règlements en vigueur et sont soumis à l'approbation des associés dans les conditions prévues par ces lois et règlements.

ARTICLE 17 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

L'Assemblée Générale peut cependant décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera porté au crédit d'un compte bloqué au nom de la Société.

ARTICLE 18 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle que soit la cause de celle-ci. Sa personnalité morale subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du commerce et des sociétés.

La liquidation est assurée par le ou les gérants en fonction lors de l'intervention de la dissolution, ou par un ou plusieurs liquidateurs nommés par les associés par décision ordinaire, lorsqu'aucun gérant en exercice n'accepte le mandat de liquidateur ou en cas de décès, démission ou révocation du liquidateur.

Après extinction du passif le produit net de la liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.
Si, au contraire, des pertes subsistent, elles incombent aux associés dans la même proportion.

ARTICLE 19 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever entre les associés entre eux ou vis à vis de la gérance ou de la Société, sont de la compétence du Tribunal de grande instance du siège social.

ARTICLE 20 - IMPÔT SUR LES SOCIETES

Conformément à l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, conformément aux articles 286, I-3° et article 37 ann. IV du CGI, la société établit ses comptes chaque année selon les règles de la comptabilité d'engagement.

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21 - PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Conformément à la loi, la société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle des engagements souscrits en son nom antérieurement à la signature des statuts.

Le ou les gérant sont tenu de requérir cette immatriculation dans les délais les plus courts, et de remplir à cet effet, toutes les formalités nécessaires.

La publication de la constitution de la société sera effectuée :

- par insertion dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social,
- par le dépôt des pièces prévues par la loi au Greffe du Tribunal de Commerce,
- et par l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

A cet effet, tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Pierre-Alexandre CRESPEL et Monsieur Brieuc HUARD, associés, ou au porteur d'une copie des présents statuts à l'effet d'effectuer les formalités.

ARTICLE 22 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au gérant, préalablement à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, à l'effet de, pour la société en formation et en son nom :

- payer les frais de constitution de la société ;
- faire ouvrir et fonctionner tous comptes de dépôt et comptes-courants auprès de toutes banques françaises et étrangères ;
- engager tous achats, frais généraux et investissements pour le compte de la société en formation ;
- faire toutes déclarations concernant la société en formation ;
- demander le bénéfice de tous régimes fiscaux prévus par la loi et prendre à cet effet tous engagements nécessaires,
- de toute somme reçue ou payée, donner ou recevoir bonne et valable quittance ;
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents quelconques, substituer, élire domicile et généralement faire tout ce qui, même non précisé ici, peut être utile ou nécessaire.

Ces actes et engagements seront repris par la Société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine, après leur approbation par la collectivité des Associés, aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.