

Duplicata

RECEPISSE DE DEPOT

GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE LA ROCHELLE

HOTEL DE LA BOURSE
14, RUE DU PALAIS BP 50365
17001 LA ROCHELLE CEDEX 1
TEL: 0 891 01 11 11
FAX: 05 46 50 55 70

CABINET SAJE

1bis rue Robert Schuman, BP 137
44403 REZE CEDEX

V/REF :

N/REF : 2008 B 736 / 2010-A-1571

Le Greffier du Tribunal de Commerce DE LA ROCHELLE certifie qu'il a reçu le 28/04/2010,

P.V. des décisions de l'associé unique du 09/04/2010
- Augmentation de capital

Statuts mis à jour

Concernant la société

C.V. DEVELOPPEMENT
Société à responsabilité limitée
Lieudit "les Bragauds"
17940 Rivedoux-Plage

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2010-A-1571 le 28/04/2010

R.C.S. LA ROCHELLE 483 516 779 (2008 B 736)

Fait à LA ROCHELLE le 28/04/2010,

Le Greffier



C.V. DEVELOPPEMENT

Société à responsabilité limitée au capital de 845 410 €

**Siège social : Lieudit « Les Bragauds »
17940 RIVEDOUX PLAGE**

SIREN 483 516 779 RCS LA ROCHELLE

**PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 09 AVRIL 2010**

L'an deux mille dix,

Le 09 AVRIL, à 19 heures.

Le soussigné, Monsieur Philippe CAZENAVE, gérant et associé unique de la société « C.V. DEVELOPPEMENT », société à responsabilité limitée au capital de 845 410 €, divisé en 84 541 parts sociales de 10 € chacune,

A préalablement exposé ce qui suit :

La SARL C.V. DEVELOPPEMENT est une société holding ayant pour objet principal la prise de participation dans toutes sociétés par tous moyens et la gestion de ses participations et filiales.

Elle détient à ce jour un certain nombre de participations dans des sociétés dont Philippe CAZENAVE assure également la direction.

Par ailleurs, Monsieur Philippe CAZENAVE est associé majoritaire de la SCI LES FOUGERES, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS DE LA ROCHELLE sous le n° 451 190 631 depuis le 16 décembre 2003.

La SCI LES FOUGERES a pour objet social l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens immobiliers.

Elle est propriétaire à ce jour de l'ensemble immobilier à usage de camping sis à RIVEDOUX PLAGE (17940) Lieudit Les Bragauds, savoir les parcelles cadastrées AE n° 358, 359, 360, 361, 362 et 363 pour une superficie de 01ha 32a 66ca ainsi que celles cadastrées AE 217 et 510 pour une superficie de 3a 70ca et les constructions y édifiées.

Elle a donné à bail commercial, aux termes d'un acte sous seing privé en date à RIVEDOUX (17) du 14 juin 2004, l'ensemble immobilier dont elle est propriétaire à la société CAP DETENTE, SARL au capital de 7.500 € dont le siège social est à RIVEDOUX PLAGE (17940) Lieudit Les Bragauds, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° 451 180 160 ; ledit bail a été consenti pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2004

Pe

en contrepartie d'un loyer annuel actualisé de quatre vingt quatre mille six cent quatre vingt euros (84 680 €) hors taxe.

Dans le cadre du développement du groupe de Sociétés constitué par la Société mère C.V. DEVELOPPEMENT, il est envisagé une prise de participation par la SARL C.V. DEVELOPPEMENT au capital de la SCI LES FOUGERES à concurrence de 95 % ; cette prise de participation résulterait de l'apport par Monsieur Philippe CAZENAVE de 38 parts sociales qu'il détient dans la SCI LES FOUGERES et par conséquence d'une augmentation de capital de la SARL C.V. DEVELOPPEMENT.

Par suite de l'évaluation de la SCI LES FOUGERES établie par le Cabinet d'Expertise Comptable SOREGOR, l'apport des trente huit parts sociales sur les quarante parts sociales composant le capital de la SCI LES FOUGERES est évalué à cinq cent trente deux mille euros (532 000 €), soit quatorze mille euros (14 000 €) la part sociale.

Conformément à la loi, l'évaluation de cet apport et les conditions dans lesquelles il serait consenti ont été soumises à l'appréciation de Monsieur Odat DE FELINE, Commissaire aux apports désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de LA ROCHELLE en date du 1^{er} mars 2010.

L'associé unique a pu prendre connaissance du rapport du commissaire aux apports dans les délais impartis.

Ce dernier a été déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE le 31.07.2010, soit huit jours au moins avant la date de la présente décision.

En rémunération de l'apport des 38 parts sociales de la SCI LES FOUGERES, il serait attribué à l'apporteur de nouvelles parts sociales de la SARL C.V. DEVELOPPEMENT qui seraient créées à titre d'augmentation de capital.

Ces parts sociales nouvelles seront émises au pair, soit dix euros la part.

Les parts sociales nouvelles seraient dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital entièrement assimilées aux parts anciennes et intégralement libérées.

Elles jouiraient des mêmes droits et seraient soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Leurs droits aux dividendes s'exerceraient pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à cette date de réalisation.

Ceci exposé, l'Associé unique a pris les décisions ci-après relatives à l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR :

- ✱ approbation de l'apport de trente huit (38) parts sociales, numérotées 1 à 38, de la SCI LES FOUGERES par Monsieur Philippe CAZENAVE
- ✱ Augmentation du capital social d'un montant de cinq cent trente deux mille euros (532 000 €) en vue de rémunérer l'apport susvisé,

Pe

- ✎ modification corrélative des statuts,
- ✎ pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

L'Associé unique, après avoir pris connaissance :

- de l'apport fait à la société de TRENTE HUIT (38) parts sociales, numérotées 1 à 38, entièrement libérées, de la SCI LES FOUGERES, Société Civile immobilière au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° 451 190 631 moyennant l'attribution de 53.200 parts sociales de 10 € chacune, aux termes d'un contrat d'apport en date du 27. mars 2010, lequel est demeuré annexé aux présentes,

Approuve l'estimation des biens apportés au vu du rapport de Monsieur Odat DE FELINE, Commissaire aux apports désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE en date du 1^{er} mars 2010, approuve et rend définitif l'acte d'apport, aux conditions convenues.

DEUXIEME DECISION

L'Associé unique, décide en conséquence :

- d'augmenter le capital social d'un montant de cinq cent trente deux mille euros (532 000 €) pour le porter de huit cent quarante cinq mille quatre cent dix euros (845 410 €) à un million trois cent soixante dix sept mille quatre cent dix euros (1 377 410 €) par voie de création de cinquante trois mille deux cents (53.200) parts sociales nouvelles de dix euros (10 €) de nominal chacune, entièrement libérées, numérotées de 84 542 à 137 741
- d'attribuer lesdites parts à Monsieur Philippe CAZENAVE en rémunération de son apport.

Les parts sociales nouvelles seront dès ce jour entièrement assimilées aux parts anciennes.

Elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions de l'associé unique.

Leurs droits aux dividendes s'exerceront pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à cette date de réalisation.

TROISIEME DECISION

L'Associé unique, par suite des décisions qui précèdent, constate que l'augmentation du capital est définitivement réalisée et décide de modifier comme suit les articles 6 et 7 des statuts :

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est créé l'alinéa 6-4 suivant :

Pe

- 6-4. Aux termes de décisions de l'Associé unique en date du 01.01.2010, le capital social a été augmenté d'une somme de cinq cent trente deux mille euros (532.000 €) par voie d'apport de 38 parts sociales de la SCI LES FOUGERES par Monsieur Philippe CAZENAVE, et par création de cinquante trois mille deux cents (53.200) parts sociales nouvelles de dix euros de nominal, numérotées de 84 542 à 137 741.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le paragraphe I est modifié comme suit :

I - Le capital social est fixé à UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE QUATRE CENT DIX EUROS (1 377 410 €)

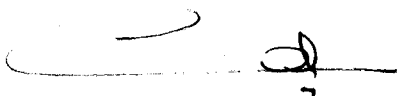
Il est divisé en CENT TRENTÉ SEPT MILLE SEPT CENT QUARANTE ET UNE (137 741) parts sociales de dix euros (10 €) chacune, numérotées de 1 à 137 741, entièrement souscrites et libérées, intégralement attribuées à **Monsieur Philippe CAZENAVE**.

QUATRIEME DECISION

L'Associé unique confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt, et autres qu'il appartiendra, ainsi que pour faire le nécessaire à l'effet de donner toute leur efficacité à l'apport et à l'augmentation de capital visés aux présentes.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui a été signé par l'associé unique.

Monsieur Philippe CAZENAVE



Enregistré à : **SERVICE IMPOTS ENTREPRISES DE LA ROCHELLE-EST**

Le 15/04/2010 Bordereau n°2010/303 Case n°7

Ext 1219

Enregistrement : 500 €

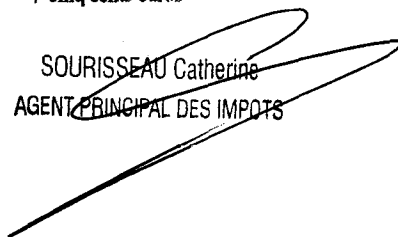
Pénalités :

Total liquidé : cinq cents euros

Montant reçu : cinq cents euros

L'Agente

SOURISSEAU Catherine
AGENT PRINCIPAL DES IMPOTS



CONTRAT D'APPORT

LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Philippe CAZENAVE**

Né le 10 septembre 1957 à BIZERTE (TUNISIE)
Demeurant : 13 rue de l'Océan - 17340 YVES
De nationalité française
Divorcé, non remarié depuis

**Ci-après dénommé,
« L'apporteur »**

ET :

- **La Société "C.V. DEVELOPPEMENT",**

Société à responsabilité limitée à Associé unique au capital de 845 410 €
Dont le siège social est à RIVEDOUX PLAGE (17940) Lieudit « Les Bragauds »
Immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° 483 516 779
Représentée par Monsieur Philippe CAZENAVE agissant en qualité de gérant et seul associé.

**Ci-après dénommée,
"La Société Bénéficiaire"**

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

APPORT

■ **Monsieur Philippe CAZENAVE**, soussigné de première part, apporte à la société "C.V. DEVELOPPEMENT", sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite société par Monsieur Philippe CAZENAVE, es-qualités :

- TRENTE HUIT (38) parts sociales, numérotées 1 à 38, de la SCI LES FOUGERES, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé à RIVEDOUX PLAGE (17940) Lieudit « Les Bragauds », immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le numéro SIREN 451 190 631,

La société dont les parts sont présentement apportées présente les caractéristiques suivantes :

1°) Constitution de la société

La société civile immobilière « SCI LES FOUGERES » a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à SAINT NAZAIRE (44) du 02 décembre 2003, enregistré à la recette des impôts de LA ROCHELLE EST le 10 décembre 2003 sous les mentions bordereau n° 2003/1 065, Case n°8.

La société est immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° 451 190 631 depuis le 16 décembre 2003.

2°) Caractéristiques de la société

Dénomination : SCI LES FOUGERES

Forme : Société Civile Immobilière

Capital social : 1 000 € divisé en 40 parts sociales de 25 € chacune, libérées intégralement,

Objet social :

La société a pour objet en France et dans tous pays :

- L'acquisition d'un terrain et d'un immeuble sis à RIVEDOUX (17940) lieudit « Les Bragauds », l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit terrain et immeuble et de tous autres immeubles bâtis et terrains dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

Date de début d'activité : 1^{er} décembre 2003

Siège social : Lieudit « Les Bragauds » - 17940 RIVEDOUX PLAGE

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 16 décembre 2003

Transmission des parts sociales :

« **Article 13. – Cession et transmission des parts sociales**

1 – Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

(...)

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément est obtenu par décision des associés prise à l'unanimité.

(...)

3 – Transmissions des parts sociales autres que les cessions

(...)

3) Autres transmissions entre vifs.

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus relatées. »

Exercice social : L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Gérance :

La société est dirigée par Monsieur Philippe CAZENAVE, gérant non rémunéré.

Régime fiscal

Le régime fiscal de la société est le régime des sociétés de capitaux, soit l'impôt sur les sociétés.

3°) Répartition actuelle du capital social

Le capital social de la société est actuellement réparti entre les associés comme suit :

Re

- **Philippe CAZENAVE**
Propriétaire de trente huit parts sociales,
Numérotées 1 à 38, ci 38 parts sociales
 - **Marine CAZENAVE**
Propriétaire d'une part sociale,
Numérotée 39, ci 1 part sociale
 - **Monsieur Léo CAZENAVE**
Propriétaire d'une part sociale,
Numérotée 40, ci 1 part sociale
- Total 40 parts sociales**

4°) COMPOSITION DU PATRIMOINE DE LA SCI ET PRETS EN COURS

❶ Aux termes d'un acte reçu par Maître Hélène GAILLARD, Notaire à ROCHEFORT SUR MER (17), le 06 janvier 2004, la SCI LES FOUGERES a acquis de la SARL LES FOUGERES, SARL au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est à RIVEDOUX PLAGE (17940) Lieudit Les Bragauds, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° 402 729 115, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Lieudit Les Bragauds 17940 RIVEDOUX PLAGE

1°) un ensemble immobilier sis dite commune à usage de camping, cadastré sous les références suivantes :

- . Section AE n° 358 lieudit Les Bragauds pour 01ha 11a 81ca
- . Section AE n°359 lieudit Les Bragauds pour 00ha 02a 58ca
- . Section AE n° 360 lieudit Les Bragauds pour 00ha 02a 69ca
- . Section AE n° 361 lieudit Les Bragauds pour 00ha 09a 76ca
- . Section AE n° 362 lieudit Les Bragauds pour 00ha 04a 29ca
- . Section AE n° 363 lieudit Les Bragauds pour 00ha 01a 53ca

Soit une contenance totale de 01ha 32a 66ca.

2°) les bâtiments d'exploitation existant sur ledit terrain soit notamment :

Un logement comprenant séjour avec cuisine américaine, deux chambres, une salle d'eau, un WC
Piscine non chauffée, local technique

Un bureau, une chaufferie, un bloc sanitaire correspondant aux normes 2 étoiles pour cent emplacements

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de cession de CINQ CENT TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (533 571 €) payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen :

- D'un prêt bancaire consenti par la Caisse Régionale de Crédit Maritime Mutuel du MORBIHAN et de la LOIRE ATLANTIQUE d'un montant de 266.500 €, sur une durée de 12 ans, à un taux de 4.50% l'an, remboursables en 24 échéances semestrielles constantes de 14 492,33 €, la dernière échéance venant au 10 janvier 2016. La garantie accordée est une inscription de privilège de prêteur de denier à prendre en pari passu avec le Crédit Maritime du Littoral Sud-Ouest.

PC

- D'un prêt bancaire consenti par la Caisse Régionale de Crédit Maritime Mutuel du Littoral Sud Ouest d'un montant de 266.500 €, sur une durée de 12 ans, à un taux de 4.50% l'an, remboursables en 24 échéances semestrielles constantes de 14 492,33 €, la dernière échéance venant au 25 janvier 2016. La garantie accordée est une inscription de privilège de prêteur de denier à prendre en pari passu avec le Crédit Maritime Mutuel du MORBIHAN et de la LOIRE ATLANTIQUE.

Cet acte a été établi sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et contient toutes les clauses relatives aux dispositions d'urbanisme ; le bénéficiaire ayant une copie de l'acte d'acquisition, il dispense expressément le rédacteur d'en rapporter ici lesdites clauses.

② Aux termes d'un acte reçu par Maître Hélène GAILLARD, Notaire à ROCHEFORT SUR MER (17), le 06 juin 2007, la SCI LES FOUGERES a acquis de Monsieur Gérard NICOLLEAU, demeurant à RIVEDOUX PLAGE (17940) 590 Avenue des Dunes, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

**Rue Charles de Gaulle
17940 RIVEDOUX PLAGE**

Un terrain en nature de jardin, cadastré sous les références suivantes :

- . Section AE n° 217 lieudit Les Goguettes pour 00ha 02a 84ca
- . Section AE n°510 lieudit Rue Charles de Gaulle pour 00ha 00a 86ca

Soit une contenance totale de 00ha 03a 70ca.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de cession de CINQUANTE CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (55.500 €) payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen :

- D'un prêt bancaire consenti par la Caisse Régionale de Crédit Maritime Mutuel du MORBIHAN et de la LOIRE ATLANTIQUE d'un montant de 55.000 €, sur une durée de 10 ans, à un taux de 4.70% l'an, remboursable en 120 échéances mensuelles constantes de 575,33 €, la dernière échéance venant au 05 juin 2017. La garantie accordée est une inscription de privilège de prêteur de denier.

Cet acte a été établi sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et contient toutes les clauses relatives aux dispositions d'urbanisme ; le bénéficiaire ayant une copie de l'acte d'acquisition, il dispense expressément le rédacteur d'en rapporter ici lesdites clauses.

Autres prêts bancaires

La société n'a pas d'autre prêt bancaire en cours autre que ceux indiqués ci-dessus

5°) URBANISME- ETAT HYPOTHECAIRE

Une demande de renseignements sommaires urgents a été déposée sur l'ensemble des immeubles appartenant à la SCI LES FOUGERES le 05 mars 2010 auprès de la conservation des hypothèques de LA ROCHELLE qui a été certifiée le 09 mars 2010 (**ANNEXE 1**) ; les renseignements ne révèlent aucune information discordante avec les énonciations de l'apporteur.
Une demande de certificat d'urbanisme a été déposée à la Mairie de RIVEDOUX PLAGE en date du 04 mars 2010.

Le certificat d'urbanisme n° CU 17 297 10 E0021 relatif aux parcelles AE 358-359-360-361-362 et 363 en date du 10 mars 2010 est annexé aux présentes (**ANNEXE 2**).

Pc

Le certificat d'urbanisme n° CU 17 297 10 E0022 relatif aux parcelles AE 217 ET 510 en date du 10 mars 2010 est annexé aux présentes (**ANNEXE 3**)

6°) DECLARATION RELATIVE A L'AMIANTE

Lors de l'acquisition de l'immeuble principal en 2004, il a été déclaré :

« Conformément aux dispositions de l'article L 1334-7 du Code de la Santé publique et du décret n° 96-97 du 07 février 1996 modifié, le Vendeur déclare au sujet du bien vendu qu'il s'agit d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application de ces textes.

Les recherches effectuées ont révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante sur le bien vendu ainsi qu'il ressort d'un état répondant aux normes du décret précité en date du 1^{er} juillet 2003 délivré par Monsieur PT PATRUCCHI de la société JPDIAG ORGANISATION, 32 rue d'Angleterre - 17590 ARS EN RE, qui demeurera annexé aux présentes.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés à la présence d'amiante révélée par l'état précité, sans aucun recours contre le vendeur, celui-ci n'étant tenu, à cet égard, à aucune garantie. »

7°) DECLARATION RELATIVE AUX TERMITES

L'immeuble objet des présentes, ainsi que le relate l'acte d'acquisition de 2004, est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 08 juin 1999.

L'état parasitaire du 15 décembre 2003 n'avait pas révélé la présence de termites.

8°) LUTTE CONTRE LE SATURNISME

L'immeuble dont dépendant les biens et droits immobilier objet des présentes ayant été construit postérieurement au 1^{er} janvier 1948 et n'étant pas destiné, en tout ou partie, par le BENEFICIAIRE à un usage d'habitation, ainsi qu'il le déclare, il n'est pas susceptible d'entrer dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé publique.

Il est rappelé dans l'acte d'acquisition de 2004, que les biens immobiliers vendus sont situés dans une zone à risque d'exposition au plomb.

9°) ASSAINISSEMENT

L'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public.

10°) REGLEMENTATION SUR LES PISCINES

Ainsi que précisé dans l'acte d'acquisition de 2004 « les biens vendus entrent dans le champ d'application des articles L 128-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation car comprenant une piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif, installée avant le 1^{er} janvier 2004 et que celle-ci est dotée d'un dispositif de sécurité consistant en un grillage l'entourant avec une porte fermant à clefs ».

11°) LOCATION CONSENTIE PAR LA SCI

Le bâtiment commercial est actuellement loué à :

Pc

❶ **La Société CAP DETENTE**, SARL au capital de 7.500 € dont le siège social est à RIVEDOUX PLAGE (17940), Lieudit Les Bragauds, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° 451 180 160, aux termes d'un bail commercial signé en date à RIVEDOUX (17) du 14 juin 2004 pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2004 pour se terminer le 30 juin 2013, moyennant un loyer annuel d'origine de 72 600 € Hors TVA et charges, payable semestriellement et à terme à échoir les 1^{er} juillet et 1^{er} janvier.

Le loyer est révisable à l'expiration de chaque période triennale, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 4^{ème} trimestre 2003.

Suite à l'acquisition des parcelles cadastrées Section AE n° 217 lieudit Les Goguettes pour 00ha 02a 84ca et Section AE n°510 lieudit Rue Charles de Gaulle pour 00ha 00a 86ca le 06 juin 2007, celle-ci ont été mises à disposition de la société CAP DETENTE à compter de cette date.

Les parties ont convenu de porter le loyer annuel à la somme de 84 680 € à compter du 1^{er} juillet 2007. Elles n'ont pas formalisé par avenant leur nouvelle convention.

12°) DECLARATIONS SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES ET LE RESULTAT

Les comptes clos au 31 décembre 2008 font apparaître un bénéfice de 21 602,43 €. Le résultat a été affecté de la manière suivante : en totalité au poste Autres réserves.

Les comptes clos au 31 décembre 2009 font apparaître un bénéfice de 23 174,55 € ; les comptes n'ont pas encore été approuvés par les associés.

Au 31 décembre 2009, avant décision d'affectation du résultat, les capitaux propres de la société SCI LES FOUGERES s'élèvent à la somme de 47 513.48 €

13°) COMPTE COURANT DE L'APPORTEUR

Il ressort d'une attestation de Monsieur Philippe CAZENAVE et annexée aux présentes, que son compte courant à la date de ce jour s'élève à la somme de 765.50 €.

Il lui sera remboursé au plus tard le 30 juin 2010

Toutes les énonciations qui figurent dans l'exposé qui précède sont certifiées sincères et véritables par Monsieur Philippe CAZENAVE en sa qualité de Gérant.

EVALUATION

La SCI LES FOUGERES (100% du capital social) a été évaluée à la somme totale de cinq cent soixante mille euros (560.000 €) compte tenu de son actif immobilier.

Cette évaluation a été établie conventionnellement entre les parties.

Il résulte de cette évaluation globale que les 38 parts sociales appartenant à Monsieur Philippe CAZENAVE ont été évaluées à la somme de **cinq cent trente deux mille euros (532.000 €)**.

Cette évaluation a été confirmée au vu d'un rapport établi par Monsieur Odat DE FELINE 64 rue Dulong 75017 PARIS, désigné en qualité de Commissaire aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de LA ROCHELLE en date du 1^{er} Mars 2010, ledit rapport étant ci-après annexé.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le présent apport sera enregistré avec le procès-verbal de décisions de l'Associé unique de la Société C.V. DEVELOPPEMENT auprès de l'administration fiscale au droit fixe de 500 €.

Pc

DECLARATION EN MATIERE DE PLUS-VALUES

Conformément aux dispositions des articles 150-O B et 150-O D 9 et 10 du code général des impôts, les présents apports de titres étant effectués au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, ils bénéficient d'un sursis d'imposition et ce de plein droit.

En conséquence, en cas de cession ultérieure des parts reçues à l'occasion de la présente opération d'apport, la plus-value sera calculée à partir de la valeur d'acquisition des titres remis à l'échange

ORIGINE DE PROPRIETE

L'apporteur déclare être propriétaire des parts sociales objets des présentes pour les avoir souscrites lors de la constitution de la SCI LES FOUGERES le 02 décembre 2003.

Elles sont représentatives d'apports en numéraire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La société "C.V. DEVELOPPEMENT" aura la propriété des parts sociales, objets du présent contrat d'apport, à compter du jour où l'apport sera devenu définitif.

La date d'effet de l'apport est fixée à la date de décisions de l'Associé unique de la Société C.V. DEVELOPPEMENT constatant l'augmentation du capital social. La société bénéficiaire aura en conséquence seule droit aux dividendes qui seront mis en distribution après cette date.

CONDITIONS

Le présent apport est fait à charge pour la société bénéficiaire de prendre les parts sociales qui en sont l'objet dans l'état où elles se trouveront à la date de prise d'effet.

Le tout, de manière à ne donner lieu à aucun recours contre l'apporteur, le présent apport étant consenti sans aucune garantie d'actif et de passif.

DECLARATIONS DES PARTIES

1° - Monsieur Philippe CAZENAVE, soussigné, agissant en qualité de Gérant de la société C.V. DEVELOPPEMENT, déclare :

- Que la société CV DEVELOPPEMENT a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'elle ne fait pas présentement l'objet d'une procédure collective dans le cadre de la loi sur le redressement et la liquidation judiciaires, ni n'est susceptible de l'être en raison de ses professions et fonctions, ni n'est en état de cessation de paiement ou déconfiture ;
- et qu'elle est résidente française au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2° - Monsieur Philippe CAZENAVE, à titre personnel, déclare,

- qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts sociales objets du présent apport, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies,
- que les parts sociales apportées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement, ou de toute autre sûreté. **(ANNEXE 4)**

Pe

- que la société dont les parts sociales sont présentement apportées n'est pas en état de cessation de paiement, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

REMUNERATION DE L'APPORT

L'apport qui précède est consenti et accepté moyennant l'attribution à l'apporteur de CINQUANTE TROIS MILLE DEUX CENTS (53.200) parts sociales d'une valeur nominale de dix euros (10 €), entièrement libérées, numérotées 84 542 à 137 741 et qui seront créées par la société bénéficiaire lors de son augmentation de capital.

CONDITIONS SUSPENSIVES

L'apport qui précède est subordonné à la réalisation :

- de l'approbation de l'évaluation de l'apport et de la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital de la société C.V. DEVELOPPEMENT.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 mai 2010. A défaut, le présent apport sera caduc et de nul effet, sans indemnité de part, ni d'autre.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et pour la réception des oppositions, les parties font élection de domicile en leurs adresse et siège social respectifs stipulés en en-tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des titres apportés.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet des présents apports, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège de la société bénéficiaire.

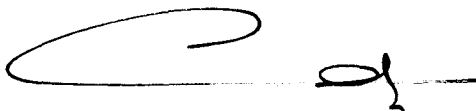
FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

Fait à RIVEDOUX PLAGE
Le 31 mai 2010
En sept exemplaires

L'apporteur :
Monsieur Philippe CAZENAVE

Pour la société bénéficiaire, « C.V DEVELOPPEMENT ».
Monsieur Philippe CAZENAVE



Annexe 1 :

Demande de Renseignements Sommaires Urgents

R



N° 11194 * 02
N° 50534 * 01
FORMULAIRE OBLIGATOIRE
(Code civil - art. 39 du décret du 14/10/1955)



N° 3233

N° de la demande : H 2818
Déposée le 5 MARS 2010
Références : 5206

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS

☒ **hors formalité**
☐ **sur formalité**

Référence dossier : NM / JJ

Opération juridique :
formalité du Vol. : n°

DEMANDE PRINCIPALE = 18 €
NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S) : 1
nombre de personne(s) supplémentaire(s) : × € = €
nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : × € = €
Frais de renvoi = 2 €
Règlement joint ☒
Compte d'utilisateur ☐ TOTAL = 20 €

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

M. aître Nathalie MIGNEAU
Cabinet d'Avocats SAJE
1 bis rue Robert Schuman BP 137
CODE
POSTAL 44403 REZE CEDEX
À REZE, le 04/03/2010
Signature :

QUITTANCE : Bureau de dépôt : Hypothèques LA ROCHELLE

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS (pour les bureaux non dotés d'un fichier informatique)

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :

- ☒ Inscriptions substantives Documents publiés ☒ Non acquisitifs ☒ Dernière formalité inscrite ou publiée (demande portant uniquement sur des immeubles)
☒ Saisies en cours ☒ Acquisitifs

Les formalités simultanément requises, les actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les documents déposés avec la demande sur formalité sont exclus (bureaux non informatisés).

PERIODE DE CERTIFICATION

POINTE DE DÉPART :
- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).
- Depuis le

TERME

- jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)
 - ou de la formalité énoncée (sur formalité)
 - ou jusqu'au 04/03/2010 inclusivement

DESIGNATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité du conservateur - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	Personnes physiques Personnes morales	NOM DÉNOMINATION ET N° SIREN	PRÉNOMS FORME JURIDIQUE, SIÈGE (et pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de déclaration ou du dépôt des statuts)	DATE ET LIEU DE NAISSANCE
1	SCI LES FOUGERES	451 190 631	Société Civile Immobilière Lieudit	Les Bragauds 17940 RIVEDOUX PLAGE
2				
3				

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dans la désignation des immeubles dégage la responsabilité du conservateur - art. 8 et 9 du décret précité)

N°	COMMUNE (éventuellement arrondissement, rue et numéro)	RÉFÉRENCES CADASTRALES	N° VOLUME	N° LOT de copropriété
1	RIVEDOUX PLAGE Lieudit Les Bragauds	Section AE parcelle 358		
2	RIVEDOUX PLAGE Lieudit Les Bragauds	Section AE parcelle 359		
3	RIVEDOUX PLAGE Lieudit Les Bragauds	Section AE parcelle 360		
4	RIVEDOUX PLAGE Lieudit Les Bragauds	Section AE parcelle 361		
5	RIVEDOUX PLAGE Lieudit Les Bragauds	Section AE parcelle 362		

DEMANDE IRRÉGULIÈRE Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- ☐ Insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
☐ Défaut de paiement
☐ Demande non signée ou non datée
☐ Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
☐ Demande irrégulière en la forme
☐ Autres

À, le
Le Conservateur,

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur certifie qu'il n'existe dans sa documentation :

État certifié à la date du

Le
Le Conservateur,

- ☐ aucune formalité.
☐ que les formalités indiquées dans l'état ci-joint.
☐ que les seules formalités figurant sur les faces de copies de fiches ci-jointes.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



CONSERVATION DES HYPOTHEQUES
LA ROCHELLE
5 PLACE DES CORDELIERS
17024 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 0546410955
Télécopie : 0546306774
Mél. : ch.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Maître SAJE CABINET
1 BIS RUE ROBERT SCHUMAN
BP 137
44403 REZE CEDEX

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

MINISTRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE

Date : 09/03/2010

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 2010H2818

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1960 au 05/03/2010
IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
297	RIVEDOUX-PLAGE	AE 217 AE 358 à AE 363 AE 510		

Conservation des hypothèques

LA ROCHELLE

Demande de renseignements n° 2010H2818 (12)
déposée le 05/03/2010, par Maître SAJE CABINET

Réf. dossier : FHRE SCI LES FOUGERES

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Le conservateur certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1960 au 01/05/2003
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier,
- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 02/05/2003 au 03/02/2010 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe que les 8 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 04/02/2010 au 05/03/2010 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A LA ROCHELLE, le 09/03/2010

Le conservateur des hypothèques,
Chantal AMEIL

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Frédéric GEAY
Chef de Contrôle

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

MINISTRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1960 AU 03/02/2010

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 09/02/2004	Référence d'enlissement : 2004P1074	Date de l'acte : 06/01/2004
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT GAILLARD / ROCHEFORT		

Disposition n° 1 de la formalité 2004P1074 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
1	S A R L LES FOUGERES			402729115	
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
2	SCI LES FOUGERES			451190631	
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	TP	RIVEDOUX-PLAGE	AE 358 à AE 363		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur
 PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision
 US : Usufruit

Prix / évaluation : 533.571,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 09/02/2004	Référence d'enlissement : 2004V466	Date de l'acte : 06/01/2004
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR ET DE PRETEUR DE DENIERS		
	Rédacteur : NOT GAILLARD / ROCHEFORT		
	Domicile élu : ROCHEFORT EN L'ETUDE		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1960 AU 03/02/2010

Disposition n° 1 de la formalité 2004V466 :

Créanciers				
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT MARITIME MUTUEL DU MORBIHAN ET DE LA LOIRE ATLANTIQUE			
Débiteurs				
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI LES FOUGERES			451190631
Immeubles				
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		RIVEDOUX-PLAGE	AE 358 à AE 363	
				Lot

Montant Principal : 266.500,00 EUR Accessoires : 53.300,00 EUR Taux d'intérêt : 4,50 %
Date extrême d'exigibilité : 10/01/2016 Date extrême d'effet : 10/01/2018

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 09/02/2004	Référence d'enlissement : 2004V467	Date de l'acte : 06/01/2004
Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR ET DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT GAILLARD / ROCHEFORT			
Domicile élu : ROCHEFORT EN L'ETUDE			

Disposition n° 1 de la formalité 2004V467 :

Créanciers				
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT MARITIME MUTUEL DU LITTORAL DU SUD OUEST			
Débiteurs				
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI LES FOUGERES			451190631

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1960 AU 03/02/2010

Disposition n° 1 de la formalité 2004V467 :

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		RIVEDOUX-PLAGE	AE 358 à AE 363		

Montant Principal : 266.500,00 EUR Accessoires : 53.300,00 EUR Taux d'intérêt : 4,50 %

Date extrême d'exigibilité : 25/01/2016 Date extrême d'effet : 25/01/2018

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 30/11/2004	Référence de dépôt : 2004DI6362	Date de l'acte : 10/06/2004
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 27/11/1997 Vol 1997V N° 3870			
Rédacteur : NOT BATIGNY / ARS EN RE			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 2004DI6362 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT MARITIME MUTUEL DU LITTORAL CHARENTAIS				
Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
1	S A R L LES FOUGERES		402729115	Caution	
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		RIVEDOUX-PLAGE	AE 358 à AE 363		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1960 AU 03/02/2010

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 30/11/2004	Référence de dépôt : 2004D16363	Date de l'acte : 10/06/2004
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 17/12/1999 Vol 1999V N° 5251			
Rédacteur : NOT BATIGNY / ARS EN RE			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 2004D16363 :

Créanciers				
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT MARITIME DU LITTORAL CHARENTAIS			
Débiteurs				
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
1	S A R L LES FOUGERES		402729115	Caution
Immeubles				
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		RIVEDOUX-PLAGE	AE 358 à AE 363	
				Lot

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 30/11/2004	Référence de dépôt : 2004D16370	Date de l'acte : 10/06/2004
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 22/11/1995 Vol 1995V N° 3030			
Rédacteur : NOT BATIGNY / ARS EN RE			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 2004D16370 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	CRCAM CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES
	Date de Naissance ou N° d'identité

Re

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1960 AU 03/02/2010

Disposition n° 1 de la formalité 2004D16370 :

Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
1	S A R L LES FOUGERES		402729115		
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		RIVEDOUX-PLAGE	AE 358 à AE 363		

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 25/06/2007	Référence d'enlissement : 2007P4987	Date de l'acte : 06/06/2007
	Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : NOT GAILLARD / ROCHEFORT-SUR-MER		

Disposition n° 1 de la formalité 2007P4987 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
1	NICOLLEAU			09/02/1947	
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
2	SCI LES FOUGERES			451190631	
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	RIVEDOUX-PLAGE	AE 217 AE 510		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1960 AU 03/02/2010

Disposition n° 1 de la formalité 2007P4987 :

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propiété en indivision NP : Nue-propiété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur
PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision
US : Usufruit

Prix / évaluation : 55.500,00 EUR

Complément : - Extinction de la réserve du droit de retour contenue dans la formalité publiée le 25/01/1991 vol.1991 P n° 638 suite au décès de NICOLLEAU né le 10/01/1915 survenu le 06/06/2000 et au décès de son épouse BARBOTIN survenu le 09/02/2005 .

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 25/06/2007	Référence d'enlissement : 2007V1832	Date de l'acte : 06/06/2007
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		
	Rédacteur : NOT GAILLARD / ROCHEFORT-SUR-MER		
	Domicile élu : ROCHEFORT-SUR-MER EN L'ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité 2007V1832 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT MARITIME MUTUEL DU MORBIHAN ET DE LA LOIRE ATLANTIQUE				
Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
1	SCI LES FOUGERES		451190631		
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		RIVEDOUX-PLAGE	AE 217		
			AE 510		

Montant Principal : 55.000,00 EUR Accessoires : 11.000,00 EUR Taux d'intérêt : 4,70 %
Date extrême d'exigibilité : 05/06/2017 Date extrême d'effet : 05/06/2018

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 8 pages y compris le certificat du conservateur.

1 bis, rue Robert Schuman
B.P. 137 - 44403 REZÉ CEDEX
Pôle social 02 51 70 34 14
Tél. 02 51 70 36 00
Fax 02 51 70 36 63
E-mail : saje-reze@saje-fr.com

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
Conservation des Hypothèques
Cité Duperré
Place des Cordeliers
17024 LA ROCHELLE CEDEX 1

ANGERS

Jean-Pierre MELLIER
Spécialiste en Droit Fiscal
Sylvie TICHADOU
Conseil en Droit des Sociétés
Sandrine GRISILLON
Mélanie ROUGER

REZÉ

Avocat
Nathalie MIGNEAU
Laurence VERNAY
Marina BRETAUDEAU
Christelle VERDIER
Spécialiste en Droit du Travail

CHAURAY

Avocat
Karine RICOU
Thérèse-Marie GILLOIS

ROCHEFORT-SUR-MER

Avocat
Karine RICOU
Isabelle NICOLAS

CHALLANS

Avocat
Laurence VERNAY
Philippe LAMOUR

LAVAL

Avocat
Jean-Pierre MELLIER
Pascale DECHENNE

POITIERS

Avocat
Patrice MARCHÉ
Isabelle BERAUD-SCHMITT

CHOLET

Avocat
Laurence VERNAY

TOURS

Avocat
Patrice MARCHÉ
NANTES LA RIVIÈRE

Avocat
Véronique THOMAS

LA ROCHE SUR YON

Avocat
Laurence VERNAY
Jean-Simon MANOUKIAN

Rezé, le 04 mars 2010

Nos réf : NM / JJ

Objet : SCI LES FOUGERES

Apports des titres de la SCI à une Société holding

Madame, Monsieur,

Nous intervenons dans le cadre d'une opération juridique d'apports des titres de la SCI LES FOUGERES à une Société holding.

Dans le cadre de nos diligences, nous vous adressons deux exemplaires d'une demande de renseignements sommaires urgents portant sur les immeubles, propriétés de la SCI LES FOUGERES, Société Civile Immobilière dont le siège social est à RIVEDOUX PLAGE (17) Lieudit Les Bragauds, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° 451 190 631.

Nous joignons aux présentes, le chèque de 20 € à l'ordre du TRESOR PUBLIC correspondant au coût de la demande.

Vous remerciant de faire le nécessaire dans les meilleurs délais et,

Demeurant à votre disposition pour toute précision,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.


Nathalie MIGNEAU
Avocate Associée



Pc

Annexe 2 :

Certificat d'Urbanisme relatif aux immeubles acquis en 2004

SAJE
1 bis rue Robert Schuman
BP 137
44403 REZE

Certificat d'urbanisme

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

Numéro du dossier : CU 17 297 10 E0021
Déposé le : 04/03/2010
Adresse du terrain : Les Bragauds- 17940 Rivedoux Plage
Superficie du terrain : 13266 m²
Parcelles du terrain : AE 358-359-360-361-362-363
Demandeur : SAJE
1 bis rue Robert Schuman
BP 137
44403 REZE

ARRETE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 6 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix - huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Pc

Article 2

- **Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :**

Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

*EBI : Espaces Boisés Identifiés

*AC2 : Servitudes de protection des Sites et Monuments naturels classés

- **Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Règlement	Prescription le	Publication le	Approbation le	Révision le	Modification le
PLU	06/08/1974	24/06/83	23/05/1984	22/12/2009	23/10/2009

- **Contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Situation/ Zones : Zones Naturelles«NDe»du PLU.

Ces dispositions figurent dans les documents joints au présent certificat.

Article 3

Droit de préemption

Bénéficiaire du droit

Le terrain est soumis au droit de préemption renforcé	<i>Au bénéfice de la Commune</i>
Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué. Il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. <u>SANCTION</u> : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Article 4

Les taxes suivantes seront exigibles à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe locale d'équipement (TLE)
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS)
- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement (TDCAUE)
- Redevance d'archéologie préventive (RAP)
- Taxe pour le raccordement à l'égout (PRE)

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable

Participations exigibles sans la procédure de délibération préalable :
Participations pour les équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2 ^{ème} -e du code de l'Urbanisme)
Participations préalablement instaurées par délibérations :
Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2 ^{ème} -a du code de l'Urbanisme)
Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L.332-6-1-2 ^{ème} -b du code de l'Urbanisme)
Participation pour voiries et réseaux (article L.332-6-1-2 ^{ème} -d du code de l'Urbanisme)
Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9 du code de l'Urbanisme)
Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'Urbanisme)

Article 6

Les demandes de permis de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat suivants, ministres :

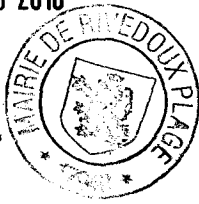
Architecte des Bâtiments de France au titre de site inscrit

Ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.

10 MARS 2010

Fait à Rivedoux - Plage

Pour le Maire
Le Maire, Adjoint délégué,


Marc CHAIGNE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales en date du 10/03/2010

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours gracieux.

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Pc

Annexe 3 :

Certificat d'urbanisme relatif aux immeubles acquis en 2007

SAJE
1 bis rue Robert Schuman
BP 137
44403 REZE

Certificat d'urbanisme

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

Numéro du dossier : CU 17 297 10 E0022
Déposé le : 04/03/2010
Adresse du terrain : Rue Charles de Gaulle– 17940 Rivedoux Plage
Superficie du terrain : 370 m²
Parcelles du terrain : AE 217-510
Demandeur : SAJE
1 bis rue Robert Schuman
BP 137
44403 REZE

ARRETE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 6 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix - huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

- **Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :**

Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

*I4: Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

*ER : emplacement réservé à la voirie n°49

- **Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Règlement	Prescription le	Publication le	Approbation le	Révision le	Modification le
PLU	06/08/1974	24/06/83	23/05/1984	22/12/2009	23/10/2009

- **Contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Situation/ Zones : Zones Urbaines«UC»du PLU.

Ces dispositions figurent dans les documents joints au présent certificat.

Article 3

Droit de préemption

Bénéficiaire du droit

Le terrain est soumis au droit de préemption renforcé	Au bénéfice de la Commune
Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué. Il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. <u>SANCTION</u> : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Article 4

Les taxes suivantes seront exigibles à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe locale d'équipement (TLE)
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS)
- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement (TDCAUE)
- Redevance d'archéologie préventive (RAP)
- Taxe pour le raccordement à l'égout (PRE)

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable

R

Participations exigibles sans la procédure de délibération préalable :
Participations pour les équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
Cession gratuite de terrains (article L.332-6.1-2 ^{ème} -e du code de l'Urbanisme)
Participations préalablement instaurées par délibérations :
Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2 ^{ème} -a du code de l'Urbanisme)
Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L.332-6-1-2 ^{ème} -b du code de l'Urbanisme)
Participation pour voiries et réseaux (article L.332-6-1-2 ^{ème} -d du code de l'Urbanisme)
Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9 du code de l'Urbanisme)
Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'Urbanisme)

Article 6

Les demandes de permis de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat suivants, ministres :

Architecte des Bâtiments de France au titre de site inscrit

Ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.

Fait à Rivedoux - Plage

10 MARS 2010

Le Maire,

Pour le Maire
L'Adjoint délégué,

Marc CHAIGNE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales en date du 10/03/2010

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours gracieux.

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



Demande de Certificat d'urbanisme

N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 017 297 10 E0022

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 05 03 2010 Cachet de la mairie et signature du receveur

☒ **a) Certificat d'urbanisme d'information**

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

Vous êtes un particulierMadame ☐ Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SAJE

Raison sociale :

N° SIRET : 391951589

Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame ☒ Monsieur ☐

Nom : MIGNEAU

Prénom : Nathalie

* Adresse : Numéro : 1 bis Voie : rue Robert Schuman

Lieu-dit :

Localité : REZE

Code postal : 44403 BP : 137 Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : jo-jaguenet @ saje-fr.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

*** Localisation du (ou des) terrain(s)**

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : Voie : Rue Charles de Gaulle

Lieu-dit :

Localité : RIVEDOUX-PLAGE

Code postal : 17940 BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : section AE parcelle 217 "Les Goguettes"

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 370 m²

Pc

*** 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L 111-4 et R 410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui ☐ Non ☐Eau potable : Oui ☐ Non ☐Assainissement : Oui ☐ Non ☐Électricité : Oui ☐ Non ☐

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐		
Eau potable	Oui ☐ Non ☐		
Assainissement	Oui ☐ Non ☐		
Électricité	Oui ☐ Non ☐		

Observations :

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À REZE

Le : 04/03/2010

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

R

Demande de Certificat d'Urbanisme

Immeuble rue Charles De Gaulle 17940 RIVEDOUX PLAGE

Suite références cadastrales des parcelles concernées par la demande :

. Section AE 510 Rue Charles De Gaulle

R

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
RIVEDOUX-PLAGE

Section : AE

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/03/2010
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

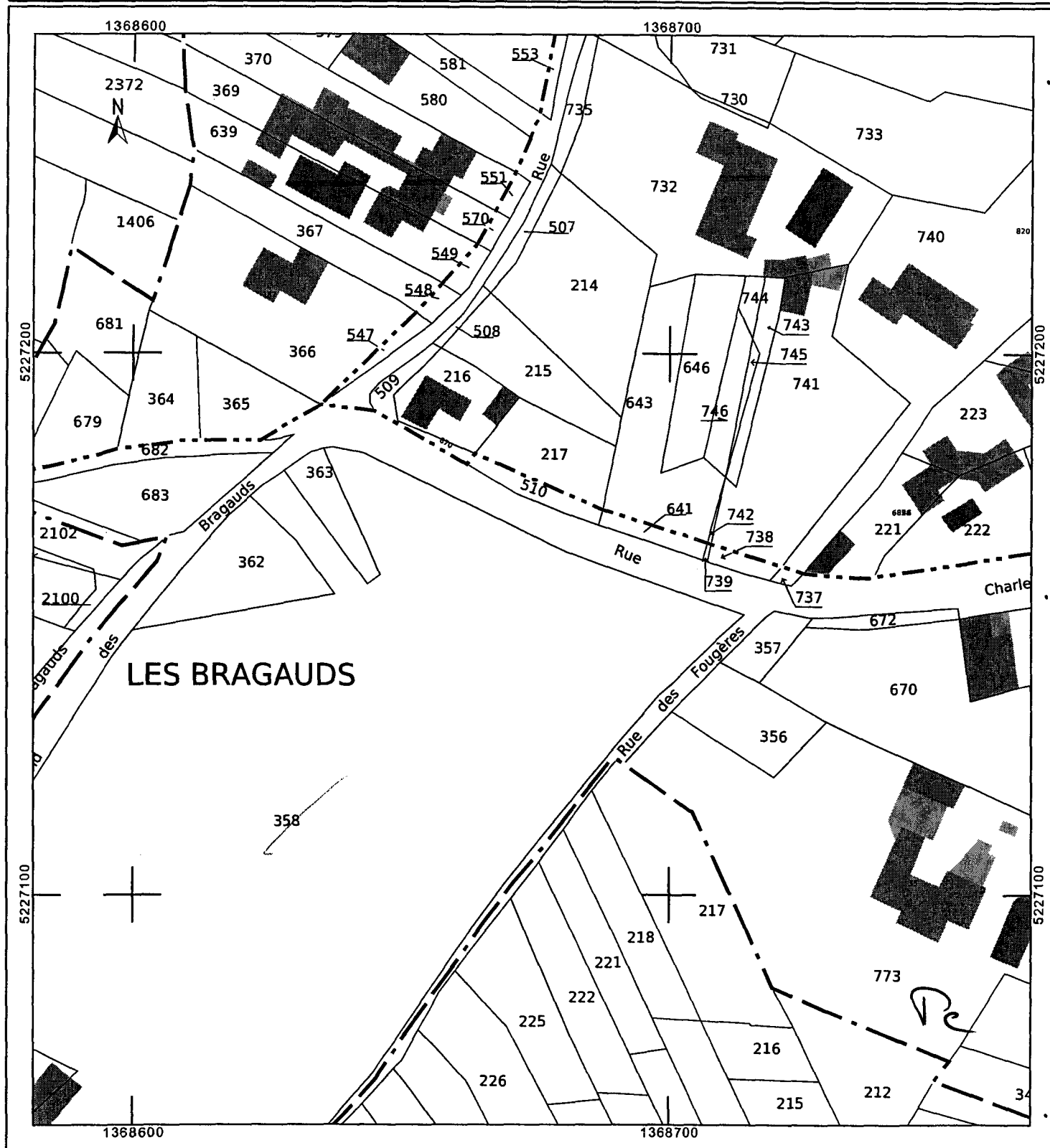
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

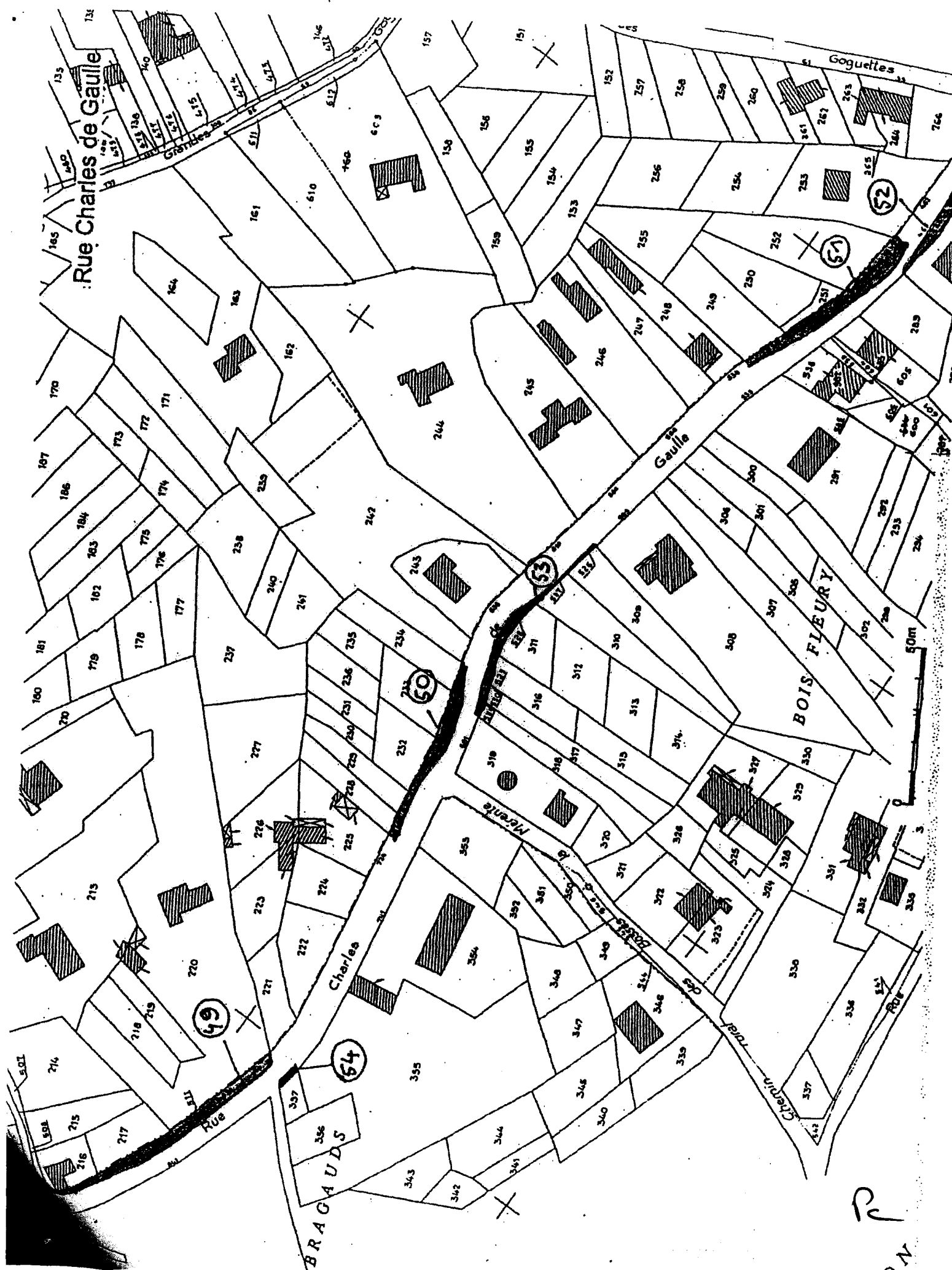
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER
CADASTRE
Cité Administrative Duperré Place des
Cordeliers
17024 La ROCHELLE CEDEX
tél. 05.46.30.08.88 - fax 05.46.30.08.74
cdif.la.rochelle@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



n° V	Nom de la rue	Section	Parcelles concernées	Surface de l'E.R. en m²
47	Rue Charles de Gaulle	AD	428-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484 400 en partie	668
48	Rue Charles de Gaulle	AD	464-465-466-467-468	282
49	Rue Charles de Gaulle	AD	509 en partie	148
			510 en partie	
			511	
50	Rue Charles de Gaulle	AD	516-517-518-519-520	185
51	Rue Charles de Gaulle	AD	521-522-523	271
52	Rue Charles de Gaulle	AD	524-525	71
53	Rue Charles de Gaulle	AD	526-527-528-529-530-531	134
54	Rue Charles de Gaulle	AD	357	19
55	Rue de la Chapellerie	AD	500-501-502-503-504-505 506 en partie	267
56	Rue de la Chapellerie	AD	509 510 en partie 542-543	132
57	Rue des Jardins	AD	356 en partie	10
58	Rue des Jardins	AD	521 683 364 en partie 366 en partie 371 en partie 522-523-524-525-526	245



CHAPITRE 3 — ZONE UC

La zone UC est la zone d'urbanisation diffuse en secteur paysager essentiellement boisé, gelé au Schéma Directeur.

Toute construction nouvelle est interdite.

En UC seules l'extension mesurée des constructions existantes et la création des ouvrages techniques destinées à la desserte en réseaux pour les quartiers sont autorisées.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Une seule extension (réalisable en une ou plusieurs autorisations) d'un bâtiment principal après la date de révision du POS approuvée le 22/06/2001 d'une ou des constructions existantes dans la limite d'un supplément de SHON de 30 % du global de la SHON existante
- 1 ou 2 bâtiments annexes non habitables d'une surface globale cumulée de 40 m² maximum
- Les piscines non couvertes
- Les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.
- L'extension d'établissements abritant des installations classées soumises à autorisation à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peuvent résulter de la présence de ces établissements dans la zone.

a) La reconstruction sur place des bâtiments sinistrés (incendie, tempête, etc...), s'ils sont reconstruits avec une surface égale et une disposition similaire à celles du bâtiment sinistré.

b) La reconstruction sur place de bâtiments vétustes, sans changement d'affectation à surface égale et conforme au règlement de la zone

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations non mentionnées à l'article UC-1.


Zone UC

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 — ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Chaque terrain doit avoir au plus un accès automobile. Un second accès pourra néanmoins être autorisé par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

Toute construction doit être accessible par le matériel de lutte contre l'incendie.

La création d'accès privatifs desservant un seul logement doit respecter une emprise de 4 m.

La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . 5 m d'emprise pour la desserte de 2 à 4 logements,
- . 6 m d'emprise au-delà.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UC 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, qui permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduares non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

. Autres réseaux :

Dans les lotissements, groupes d'habitations et terrain privé, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE UC 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain issu d'une division postérieurement à l'approbation de la révision du P.O.S. (révision n°1 approuvée le 22.06.2001) doit présenter une superficie minimale de 1000 m² par logement (ou 1000 m² pour les autres constructions) pour être constructible. Dans les autres cas, les terrains doivent présenter une superficie minimale de 800 m² pour être constructible et ne peuvent recevoir qu'un seul logement.

ARTICLE UC 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment doit être implanté à une distance des limites d'emprise des voies au moins égale à :

- 5 mètres
- 10 mètres le long de la RD 735

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment si un bâtiment doit être édifié avec le même retrait ou le même alignement que celui de bâtiments voisins existants.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou au nouvel alignement, en cas d'élargissement de voirie; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès de la propriété.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de tout bâtiment doit être à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la demi-hauteur de cette construction, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, peut être édifié sur les limites séparatives :

- un seul bâtiment principal dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'aplomb de cette limite, et d'une longueur totale au plus égale à 15 m cumulés sur l'ensemble des limites séparatives.
- 1 ou 2 bâtiments annexes isolés (non habitables : remise, garage, atelier, etc.) d'une surface maximum globale cumulée de 40 m² et d'une hauteur maximum de 3,50 m à l'aplomb de la limite.

Dans le cas où le bâtiment est implanté sur une limite séparative qui n'est pas perpendiculaire à la voie, une distance inférieure à 3 mètres peut être autorisée si le bâtiment fait un angle compris entre 60 et 90° avec cette limite.

Les piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Pour les installations et capteurs solaires posés au sol, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 3,00 m l'un

Zone UC

Pc

de l'autre.

Les piscines, les installations et capteurs solaires posés au sol (n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel) ne sont pas concernés par ces dispositions.

ARTICLE UC 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : l'emprise au sol correspond à la SHOB de l'ensemble des RdC de l'ensemble des bâtiments.

L'emprise au sol de l'ensemble des rdc des bâtiments édifiés sur un terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de ce terrain.

Aucune construction à usage d'habitation ou d'activité n'est autorisée si son emprise au sol n'est pas au moins égale à 100 m². Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions de l'article UC9.

ARTICLE UC 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder un rez-de-chaussée, ni 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- La hauteur à l'égout pourra être supérieure à 3 m (sans excéder 3,50 m) sur une partie d'un rampant de toiture, à condition que l'égout de toit soit inférieur à 3 m sur le reste du rampant.
- Toutefois une construction avec un étage pourra être acceptée pour des raisons paysagères, notamment si cette disposition contribue à la conservation d'arbres de haute tige. Dans ce cas, la hauteur sera limitée à 5,50 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11 — ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage de l'Île de Ré, en particulier sur les points suivants :

1 — Matériaux de maçonnerie :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés la pierre apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits plats de tons blanc, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs".

Les finissages d'enduits seront taloches ou grattés.

Toute construction provisoire ou définitive en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, ainsi que marquises, balcons et autres ouvrages en saillie.

Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques ou pauvres sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

2 — Couvertures :

Sont autorisés :

- les tuiles de terre cuite creuses, "romanes-canal" ou similaires, de différents

tons mélangés.

- les châssis de toiture non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation qui doivent être inscrits dans la composition des toits ; leur dimension ne doit pas excéder 1 m² et les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- un seul châssis ou fenêtre de toit par rampant. Leur teinte doit s'intégrer à la teinte des tuiles (tels que bruns, gris).
- les capteurs et serres solaires dans les conditions édictée à l'alinéa 7 du présent article

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

Une chanlatte dépassant de 0,20 m sera posée sur les murs gouttereaux.

Pour les vérandas couvertes en verre et les verrières, la pente de la couverture doit être identique à celle du bâtiment principal.

3 — Clôtures :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives:

Les clôtures seront formées par une haie naturelle ou taillée, en doublage d'un grillage. Les structures porteuses du grillage seront discrètes (poteaux bois ou tiges métalliques en fers carrés pleins, à l'exclusion des poteaux de béton).

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en terme de continuité avec les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante.

La clôture sur rue peut être réalisée en maçonnerie, les prescriptions ci-dessus sur les matériaux de maçonnerie (article UC 11-1) s'appliquent et à défaut de murs traditionnels, tels qu'ils existent dans l'île de Ré ; dans ce cas, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein de 1,20 m minimum et de 2,00 m maximum.

Dispositions particulières pour les clôtures en limites séparatives :

Elles peuvent être traitées en maçonnerie lorsqu'elles se raccordent à une clôture sur rue maçonnée, dans la limite de 25,00m linéaire pris à partir de l'alignement sur la rue.

4 — Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des fenêtres et des porte-fenêtres doivent être de ton blanc, blanc cassé ou gris.

Les menuiseries des volets, portes et portails sont en bois et doivent être peintes dans les tons tels que définis dans la palette île de Ré jointe en annexe au présent règlement.

L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit.

Les volets et portails roulants sont interdits à l'exception des baies et portails non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

5 - Les ouvertures

L'utilisation de vitrages type pavés de verre apparents est interdite sauf sur les baies de petite dimension donnant sur un fond riverain.

6 - Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits.

7 - Installation des capteurs solaires, les serres solaires :

- Les capteurs solaires, les serres solaires passives ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- L'installation des capteurs solaires au sol est privilégiée. Dans le cas d'impossibilité technique justifiée, l'installation peut se faire soit par intégration dans la toiture, soit en mural, à condition de ne pas être visible du domaine public ou depuis la voie de desserte.
- Ils peuvent être interdits lorsque les perspectives et vues lointaines rendent l'aspect des surfaces vitrées incompatible avec l'environnement.

ARTICLE UC 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 20 m² utiles.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- . pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement jusqu'à 170 m² de shon, plus une aire par tranche de 100 m² de shon supplémentaire
- . pour les constructions à usage de commerce, de bureau, de services, de restauration et de bar : 1 aire de stationnement pour 50 m² utiles (ou de vente)
- . pour les constructions à usage d'activité : 1 aire de stationnement pour 20 m² utiles
- . pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres

ARTICLE UC 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lorsqu'une construction doit être édifiée sur un terrain comportant des boisements, son implantation sera recherchée dans les parties non boisées du terrain. En cas d'impossibilité - boisement total - la surface défrichée, après autorisation en vue de l'implantation de la construction et de ses abords, ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

- 1 - A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à gros ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.
- 2 - Dans les espaces comportant des boisements (portés à titre indicatif au plan par des petits ronds) le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

Zone UC

Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).

SECTION III

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

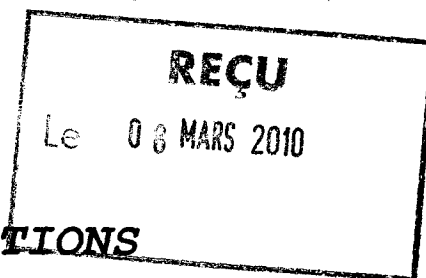
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : 0,20 en zone UC.
Toutefois il n'est pas fixé de C.O.S. pour la création de logements sociaux (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Si une partie du terrain est détaché d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été partiellement ou en totalité utilisés, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE UC 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

Zone UC
R



ETAT(S) DES INSCRIPTIONS

Référence du demandeur

SAJE

Etat des inscriptions

Nombre de pages du document (y compris cette page) : 3

Référence du débiteur :

SCI LES FOUGERES
451 190 631 (2003 D 304)

LIEUDIT LES BRAGAUDS
RIVEDOUX
17940 RIVEDOUX PLAGE

Type(s) d'état(s) :

- ETAT DES INSCRIPTIONS DE NANTISSEMENT DE PARTS DE SOCIETE CIVILE.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

Pc

AYANT UNE EXISTENCE LEGALE A CE JOUR EXCLUSIVEMENT

DU CHEF DE SCI LES FOUGERES
LIEUDIT LES BRAGAUDS
RIVEDOUX
17940 RIVEDOUX PLAGE

N.P.S (PRIVILEGE DE NANTISSEMENT DE PARTS SOCIALES)
N.J.P.S (PRIVILEGE DE NANT.JUDICIAIRE DE PARTS SOCIALES)

ACTIVITE

Référence 451 190 631 (2003 D 304)

AINSI DENOMME, QUALIFIE, DOMICILIE, ET ORTHOGRAPHIE, ET NON AUTREMENT

NOM DU DEMANDEUR : SAJE

INSCRIPTION			NATURE	LIBELLE	MONTANT
VOLUME	NUMERO	DATE			

NEANT

COUT : 2.60 EUR ETAT DES PARTS SOCIALES
POUR ETAT CONFORME AUX REGISTRES TENUS AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LA ROCHELLE A CE JOUR EXCLUSIVEMENT
DELIVRE LE 05/03/2010 . LE GREFFIER TRIBUNAL DE COMMERCE DE LA ROCHELLE

Le mot "ORIGINAL" ci-dessus signifie que vous êtes en présence d'un original émanant du greffe^{2 / 3}

R

AYANT UNE EXISTENCE LEGALE A CE JOUR EXCLUSIVEMENT

DU CHEF DE SCI LES FOUGERES
LIEUDIT LES BRAGAUDS
RIVEDOUX
17940 RIVEDOUX PLAGE

N.P.S (PRIVILEGE DE NANTISSEMENT DE PARTS SOCIALES)
N.J.P.S (PRIVILEGE DE NANT.JUDICIAIRE DE PARTS SOCIALES)

ACTIVITE

Référence 451 190 631 (2003 D 304)

AINSI DENOMME, QUALIFIE, DOMICILIE, ET ORTHOGRAPHIE, ET NON AUTREMENT

NOM DU DEMANDEUR : SAJE

INSCRIPTION			NATURE	LIBELLE	MONTANT
VOLUME	NUMERO	DATE			

NEANT



R



Odat Laroche de Féline
Commissaire aux comptes
inscrit à la Cour d'Appel de Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**SUR L'APPORT DE
DE 38 PARTS SOCIALES DE LA SCI LES FOUGERES
A LA SARL CV DE VELOPPEMENT**



Odat Laroche de Féline
Commissaire aux comptes
inscrit à la Cour d'Appel de Paris
113 rue de Rome 75017 PARIS
Tél : 06 60 86 91 98 - Fax : 01 73 76 93 77
Mail : contact@defeline.com
SIRET : 5002710700019 / TVA : FR01500027107

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'APPORT DE 38 PARTS SOCIALES DE LA SCI LES FOUGERES
A LA SARL CV DEVELOPPEMENT

Monsieur,

En exécution de la mission que le Président du Tribunal de Commerce de La Rochelle m'a confiée par une ordonnance en date du 1^{er} mars 2010 concernant le projet d'apport de 38 parts sociales de la SCI LES FOUGERES à la société à responsabilité limitée CV DEVELOPPEMENT, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 223-33 du Code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de contrat d'apport signé par les associés concernés. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des parts à émettre par la société bénéficiaire des apports.

1. Présentation de l'opération et description des apports

D'après le projet de contrat d'apport, l'apport de 38 parts sociales de la SCI LES FOUGERES :

- 38 parts sociales de la SCI LES FOUGERES	532 000,00 €
TOTAL ACTIF NET APPORTE	532 000,00 €

Au jour de l'apport, les 38 parts de la SCI LES FOUGERES apportées sont propriétés de Monsieur Philippe CAZENAVE qui par ailleurs détient l'intégralité des parts de l'EURL CV DEVELOPPEMENT.

La méthode utilisée de valorisation des parts de la SCI LES FOUGERES est la valeur patrimoniale par rapport à des opérations récemment réalisées par la société CV DEVELOPPEMENT. Cette méthode fait apparaître une plus value sur l'actif de la SCI de 519 372 €.

Cette plus value ajoutée à la situation nette au 31 décembre 2009 de 57 513 € fait ressortir une valeur globale de la SCI LES FOUGERES à 566 885 €, arrondie à 560 000 €.

La valorisation retenue de la quote-part des 38 parts sur 40 parts constituant le capital social de la SCI LES FOUGERES est de 532 000 €.

En contrepartie de l'apport des 38 parts de la SCI LES FOUGERES, il sera attribué 53 200 parts sociales de valeur nominale de 10 euros de la société à responsabilité limitée CV DEVELOPPEMENT à Monsieur Philippe CAZENAVE.

Ce dernier étant propriétaire seul associé de la société à responsabilité limitée CV DEVELOPPEMENT bénéficiaire de l'apport, l'existence d'avantage particulier n'a pas lieu d'être.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

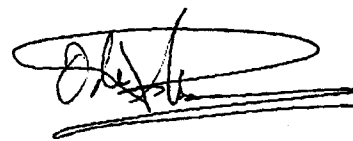
Les travaux mis en œuvre ont constitué à valider:

- la réalité des actifs apportés,
- la non-surévaluation des valeurs individuelles proposées dans le projet de contrat d'apport,
- la non-surévaluation de la valeur des apports considérés dans leur ensemble,
- l'absence jusqu'à la date de ce présent rapport de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause ces valeurs.

3. Conclusion

En conclusion de nos travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 532 000 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital de la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 24 mars 2010



Odal Laroche de Féline
Commissaire aux comptes
inscrit à la Cour d'Appel de Paris