TRIBUNAL DE COMMERCE
DE RENNES
DEPOT DU 5 MAI 1994
N°94 B 2

S.N.C. "PIGEAULT IMMOBILIER"
Siège Social : RENNES, 25 Rue de la Monnaie
Capital : 100.000 Francs
RCS : RENNES N° B 393 364 849

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE
Le Vingt Mars,
A Neuf Heures,
A RENNES, au siège de la Société susnommée.

9322 36

Les Associés de la Société dénommée "PIGEAULT IMMOBILIER", Société en Nom Collectif, au capital de 100.000 Francs, ayant son siège social à RENNES, 25 Rue de la Monnaie, se sont réunis en Assemblée Générale, audit siège.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT.

Le Président constate que le total des parts représentée est de CENT (100).

Monsieur le Président déclare alors que l'Assemblée est valablement constituée et peut valablement délibérer et prendre les décisions à la majorité requise.

Les Associés peuvent prendre connaissance des documents déposés sur le Bureau du Président, savoir :
- le rapport du Gérant.
- le contrat d'apport conclu avec Monsieur PIGEAULT le 28 Février 1994
- le texte des résolutions proposées à l'approbation de l'assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle à l'assemblée qu'elle est réunie pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR
- Augmentation du capital social d'un montant de 2.900.000 Francs par voie d'apport en nature.
- Approbation de l'apport, de son évaluation et de sa rémunération.
- Modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts.
- Augmentation des pouvoirs du gérant.
- Modification corrélative de l'article 9 des statuts.
- pouvoirs au porteur d'une copie du présent procès-verbal.

Puis il donne lecture du rapport et ouvre les débats.
Un échange de vue intervient.
Personne ne désirant plus prendre la parole, le Président ouvre le scrutin sur les résolutions figurant à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION
La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide d'augmenter le capital social de 2.900.000 Francs, pour le porter de 100.000 Francs à 3.000.000 Francs au moyen de la création de 2900 parts sociales nouvelles de 1.000 Francs chacune, entièrement libérées, numérotées de 101 à 3000 inclus et attribuées ainsi qu'il est indiqué sous la deuxième résolution ci-après.

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits à compter rétroactivement du ler Décembre 1993.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE
DE RENNES OUEST LE 15 AVR. 1994
N° 53 BORD. 314/4
REÇU
- Dt DE TIMBRE 272
4x4x17
- Dts D'ENREGt 500
DF

DEUXIEME RESOLUTION :

La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture d'un contrat d'apport en date à RENNES du 28 Février 1994, aux termes duquel Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT fait apport à la Société d'un fonds de commerce de GESTION DE PROGRAMMES ET REALISATION D'OPERATIONS DIRECTES DE PROMOTION IMMOBILIERE qu'il exploite à RENNES 25 Rue de la Monnaie, évalué à 24.542.539 Francs, avec prise en charge du passif pour un montant de 21.364.558 Francs, d'où un apport net de 3.177.981 Francs, moyennant l'attribution de 2900 parts sociales nouvelles de 1000 Francs chacune, représentatives de l'augmentation de capital ayant fait l'objet de la première résolution ci-dessus,

Approuve cet apport aux conditions stipulées audit contrat, son évaluation ainsi que sa rémunération.

La différence entre la valeur net de l'apport et le montant de l'augmentation de capital, soit 277.981 Francs, est affecté en compte courant d'associé au profit de Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT.

La collectivité des associés reconnaît sincère et véritable la déclaration relative à la répartition et à la libération des parts sociales nouvelles, faite au contrat d'apport.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION :

La collectivité des associés constatant la réalisation définitive de l'augmentation de capital dont s'agit, décide de modifier les articles 6 et 7 des statuts qui seront désormais libellés ainsi qu'il suit :

" ARTICLE 6 - APPORTS
"

" Lors de la constitution de la Société, il a été apporté la somme de CENT MILLE FRANCS (100.000,00 F.) en numéraire.

" Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 20 Mars 1994, la capital social a été porté à la somme de TROIS MILLIONS DE FRANCS (3.000.000,00 F.) par apport effectué par Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT d'un fonds de commerce de GESTION DE PROGRAMMES ET REALISATION D'OPERATIONS DIRECTES DE PROMOTION IMMOBILIERE qu'il exploite à RENNES 25 Rue de la Monnaie, évalué à 24.542.539 Francs, avec prise en charge du passif pour un montant de 21.364.558 Francs, d'où un apport net de 3.177.981 Francs, moyennant l'attribution de 2900 parts sociales nouvelles de 1000 Francs chacune, représentatives de l'augmentation de capital ; La différence entre la valeur net de l'apport et le montant de l'augmentation de capital, soit 277.981 Francs, est affecté en compte courant d'associé au profit de Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT. "

" ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL
"

" Le capital social est fixé à la somme de TROIS MILLIONS DE FRANCS (3.000.000,00 F.).

" Il est divisé en TROIS MILLE (3.000) PARTS SOCIALES de MILLE FRANCS (1.000,00 F.) chacune, numérotées de 1 à 3000, et réparties entre les associés en proportion de leurs droits respectifs savoir :

" - A Monsieur PIGEAULT, deux mille neuf cent quatre vingt dix neuf parts sociales, numérotées de 1 à 99 inclus, et de 101 à 3000 inclus,
ci : ..... 2999 parts

" - A la SARL AGENCE DE BRETAGNE, une part sociale portant le numéro 100,
ci : ..... 1 part.

" Total..... 3000 parts



(Le reste de l'article est inchangé).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture du rapport de la Gérance, décide que les pouvoirs du gérant comprendront, outre ceux indiqués aux statuts, la possibilité d'effectuer, sans autorisation préalable de l'assemblée générale des associés, toute opération rentrant dans le cadre de l'objet social, savoir : GESTION DE SOCIETES CIVILES DE CONSTRUCTION-VENTE ; PROMOTION IMMOBILIERE ; MARCHANDS DE BIENS ; PRISE DE PARTICIPATION DANS TOUTE SOCIETE ; DIRECTION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX, LA SURVEILLANCE ET LA COORDINATION DES TRAVAUX LIES AUX PROGRAMMES IMMOBILIERS ; L'ACHAT, LA VENTE, L'EDIFICATION, LA PRISE A BAIL, LA CONCESSION, L'EXPLOITATION SOUS TOUTES SES FORMES, DE TOUS IMMEUBLES, ENTREPOTS, FONDS DE COMMERCE ET D'INDUSTRIES SIMILAIRES OU CONNEXES, TOUTES PARTICIPATIONS DANS SEMBLABLES ENTREPRISES ; ET GENERALEMENT TOUTES OPERATIONS INDUSTRIELLES, COMMERCIALES, FINANCIERES, MOBILIERES OU IMMOBILIERES S'Y RAPPORTANT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT OU SIMPLEMENT SUSCEPTIBLES DE FAVORISER LE DEVELOPPEMENT OU L'EXTENSION DES AFFAIRES DE LA SOCIETE EN FRANCE OU A L'ETRANGER.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

En conséquence de la résolution ci-dessus, la collectivité des associés, décide de modifier l'article 9 des statuts qui sera désormais libellé ainsi qu'il suit :

" ARTICLE 9 - GERANCE

" La Société est gérée et administrée par Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT, seul gérant.

" En conséquence, Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT aura seul la signature sociale et dont il ne devra faire usage que pour les besoins de la Société, et conformément à son objet tel que défini à l'article 2.

" Tous les engagements souscrits pour le compte de la Société devront en énoncer la cause.

" Les pouvoirs du gérant comprendront notamment ceux qui vont être ci-dessous énoncés, sans que cette liste puisse être considérée comme limitative :

" - La réalisation de toute opération rentrant dans le cadre de l'objet social, savoir : GESTION DE SOCIETES CIVILES DE CONSTRUCTION-VENTE ; PROMOTION IMMOBILIERE ; MARCHANDS DE BIENS ; PRISE DE PARTICIPATION DANS TOUTE SOCIETE ; DIRECTION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX, LA SURVEILLANCE ET LA COORDINATION DES TRAVAUX LIES AUX PROGRAMMES IMMOBILIERS ; L'ACHAT, LA VENTE, L'EDIFICATION, LA PRISE A BAIL, LA CONCESSION, L'EXPLOITATION SOUS TOUTES SES FORMES, DE TOUS IMMEUBLES, ENTREPOTS, FONDS DE COMMERCE ET D'INDUSTRIES SIMILAIRES OU CONNEXES, TOUTES PARTICIPATIONS DANS SEMBLABLES ENTREPRISES ; ET GENERALEMENT TOUTES OPERATIONS INDUSTRIELLES, COMMERCIALES, FINANCIERES, MOBILIERES OU IMMOBILIERES S'Y RAPPORTANT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT OU SIMPLEMENT SUSCEPTIBLES DE FAVORISER LE

DEVELOPPEMENT OU L'EXTENSION DES AFFAIRES DE LA SOCIETE EN FRANCE OU A L'ETRANGER.

" - Faire ouvrir au nom de la Société tous comptes courants à toutes banques et établissements de crédit et à l'administration des chèques postaux, y déposer et retirer toutes sommes et chèques, signer et endosser tous chèques,

" - Arrêter tous comptes, encaisser toutes les sommes dues à la Société et acquitter celles qu'elle pourrait devoir, et ce, pour quelque cause que ce soit,

" - Souscrire, endosser, accepter, acquitter tous effets de commerce,

" - Passer tous traités, marchés, soumissions de travaux avec tous particuliers et toutes administrations publiques, faire tous achats de fournitures quel que soit leur montant, convenir du paiement au comptant ou à terme,

" - Signer tous baux quelconques, quelle que soit leur durée,

" - Suivre toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts,

" - Représenter la Société dans tout redressement ou liquidation judiciaire,

" - Se désister de tous droits, faire mainlevée avant ou après paiement de toutes inscriptions, saisies et autres empêchements,

" - Traiter, transiger et compromettre.

" Toutefois le Gérant devra être autorisé à l'unanimité des associés pour emprunter avec garantie hypothécaire, consentir toutes hypothèques, ou tous nantissements sur les biens sociaux, ainsi que pour consentir toutes participations aux bénéfices.

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SIXIEME RESOLUTION

La collectivité des associés 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.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée, à 11 Heures.

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

CONTRAT D'APPORT

9t Fse -> 500 F.

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE
DE RENNES OUEST LE 3 MARS 1994
Vol 123 F° 48 BORD 177/17.
REÇU - Dt DE TIMBRE 1887 F
- Dts D'ENREGt 500 F

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT**
  de nationalité française
  Epoux séparé de biens de Madame Françoise, Geneviève, Marie, née LEFAIS
  Né le 12 Octobre 1951 à SAINT-MALO DE PHILY (Ille & Vilaine)
  Demeurant ensemble à CESSON-SEVIGNE (Ille & Vilaine) - 11, Avenue Caradeuc

Ci-après dénommé
"L'APPORTEUR"

ET :

- **La Société en Nom Collectif "PIGEAULT IMMOBILIER"**
  Société en Nom Collectif au capital de 100.000 Francs
  Siège Social sis à RENNES (Ille & Vilaine) - 25, Rue de la Monnaie
  Société immatriculée près du Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le Numéro B 393 364 849

  Représentée par **Monsieur Alain LOQUEN**, Associé, spécialement habilité à signer tous actes aux termes d'une délibération en date du 17 Décembre 1993.

Ci-après dénommée
"LA SOCIETE BENEFICIAIRE"

ONT ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

BEST AVAILABLE

Article un : APPORT

Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT, soussigné de première part, apporte à la Société "PIGEAULT IMMOBILIER", pour laquelle Monsieur Alain LOQUEN, Associé, accepte sous les garanties ordinaires et de droit, un fonds de :

Gestion de programmes et réalisation d'opérations directes de promotion immobilière

qu'il exploite à RENNES (Ille & Vilaine) - 25, Rue de la Monnaie, pour lequel il est immatriculé près du Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro **A 304 468 614** et identifié à l'INSEE sous le numéro 304 468 614 000 25.

Article deux : ACTIF APPORTE

2.1 - <u>ELEMENTS INCORPORELS</u>

Le fonds de gestion de programmes et réalisation d'opérations directes de promotion immobilière :

- La clientèle, le nom commercial,
- Le droit au bail des locaux pour le temps restant à courir,

L'ENSEMBLE DES ELEMENTS INCORPORELS S'ELEVE A DIX MILLE FRANCS
Ci ..... 10.000,00 Frs

2.2 - <u>ELEMENTS CORPORELS</u>

A) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- **Le matériel de transport** s'élevant à la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET UN FRANCS
  Ci .....292.761,00 Frs

B) IMMOBILISATIONS FINANCIERES

- Les titres de participation, s'élevant à la somme de CENT CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE SEPT FRANCS
  Ci .....105.667,00 Frs



- **Créances rattachées à des participations**, s'élevant à la somme de SIX CENT VINGT SIX MILLE QUATRE VINGT CINQ FRANCS
  Ci ..... 626.085,00 Frs

- **Autres titres immobilisés**, s'élevant à la somme de QUATRE MILLIONS TRENTE CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE DEUX FRANCS
  Ci ..... 4.035.852,00 Frs

L'ENSEMBLE DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES S'ELEVE A LA SOMME DE QUATRE MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE SEPT MILLE SIX CENT QUATRE FRANCS
Ci ..... 4.767.604,00 Frs

2.3 - ACTIF CIRCULANT

- **Biens en cours de production,** s'élevant à la somme de QUATORZE MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENT TRENTE SIX FRANCS
  Ci ..... 14.771.636,00 Frs

- **Avances et acomptes sur commandes**, s'élevant à la somme de TRENTE SIX MILLE SEPT CENT DIX HUIT FRANCS
  Ci ..... 36.718,00 Frs

- **Clients et comptes rattachés**, s'élevant à la somme de CENT QUARANTE DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT UN FRANCS
  Ci ..... 142.981,00 Frs

- **Les autres créances** s'élevant à la somme de QUATRE MILLIONS TROIS CENT DIX HUIT MILLE TRENTE SEPT FRANCS
  Ci ..... 4.318.037,00 Frs

- **Les disponibilités** s'élevant à la somme de CENT SOIXANTE TREIZE MILLE NEUF CENT QUARANTE QUATRE FRANCS
  Ci ..... 173.944,00 Frs

- **Les charges constatées d'avance** s'élevant à la somme de VINGT HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE HUIT FRANCS
  Ci ..... 28.858,00 Frs

LE TOTAL DE **L'ACTIF CIRCULANT** S'ELEVE A LA SOMME DE DIX NEUF MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CENT SOIXANTE QUATORZE FRANCS
Ci ..... 19.472.174,00 Frs

Entered
Jan 1953

LE MONTANT TOTAL DE L'ACTIF, DONT LA TRANSMISSION A LA SOCIETE "PIGEAULT IMMOBILIER" EST PREVUE, EST ESTIME A VINGT QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENT TRENTE NEUF FRANCS
Ci ..... 24.542.539,00 Frs

Article trois : PASSIF TRANSMIS

3.1 - <u>LES DETTES FINANCIERES</u>

- **Divers emprunts contractés auprès des divers organismes de crédit** pour TREIZE MILLIONS QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE ET UN FRANCS
  Ci ..... 13.425.841,00 Frs

- **Autres emprunts et dettes financières** pour un montant de UN MILLION QUATRE CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE FRANCS
  Ci ..... 1.491.291,00 Frs

LE TOTAL DES **<u>DETTES FINANCIERES</u>** S'ELEVE A LA SOMME DE QUATORZE MILLIONS NEUF CENT DIX SEPT MILLE CENT TRENTE DEUX FRANCS
Ci ..... 14.917.132,00 Frs

2.2 - <u>LES DETTES FOURNISSEURS</u>

- **Les avances et comptes reçus sur commandes en cours** pour un montant de CINQ MILLE DEUX CENT FRANCS
  Ci ..... 5.200,00 Frs

- **Les dettes fournisseurs** s'élevant à la somme de TROIS CENT SOIXANTE DIX HUIT FRANCS QUATRE CENT VINGT TROIS FRANCS
  Ci ..... 378.423,00 Frs

- **Les comptes rattachés** aux fournisseurs s'élevant à la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE QUARANTE SEPT FRANCS
  Ci ..... 289.047,00 Frs

LE TOTAL DES **<u>DETTES FOURNISSEURS</u>** S'ELEVE A LA SOMME DE SIX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX FRANCS
Ci ..... 672.670,00 Frs

Received
Air Force C.S.I.
August 1958

2.3 - <u>LES DETTES SOCIALES & FISCALES</u>

A) DETTES SOCIALES

- **La Sécurité Sociale et autres charges sociales** s'élevant à la somme de CENT ONZE MILLE CENT SOIXANTE QUATORZE FRANCS
  Ci ..... 111.174,00 Frs

B) DETTES FISCALES

- **La T.V.A.** s'élevant à la somme de UN MILLION SEPT CENT VINGT NEUF MILLE CENT QUATORZE FRANCS
  Ci ..... 1.729.114,00 Frs

- **La provision pour Passif divers** s'élevant à la somme de CENT QUARANTE MILLE FRANCS
  Ci ..... 140.000,00 Frs

LE TOTAL DES **<u>DETTES FISCALES</u>** S'ELEVE A LA SOMME DE UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE NEUF MILLE CENT QUATORZE FRANCS
Ci ..... 1.869.114,00 Frs

2.3 - <u>AUTRES DETTES</u>

- **Dettes diverses** s'élevant à la somme TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE QUATRE FRANCS
  Ci ..... 3.584.964,00 Frs

- **Produits constatés d'avance** s'élèvant à la somme de DEUX CENT NEUF MILLE CINQ CENT QUATRE FRANCS
  Ci ..... 209.504,00 Frs

LE MONTANT DU PASSIF, DONT LA TRANSMISSION A LA SOCIETE "PIGEAULT IMMOBILIER" EST PREVUE, EST ESTIME A VINGT ET UN MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT CINQUANTE HUIT FRANCS
Ci ..... 21.364.558,00 Frs

La Société "PIGEAULT IMMOBILIER" prendra en charge et acquittera aux lieu et place de Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT la totalité du passif de celle-çi, ci-dessus indiqué.



Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT, agissant ès-qualités, certifie que le montant du passif ci-dessus indiqué tel qu'il ressort des écritures comptables au **30 Novembre 1993** est exact et sincère et qu'il n'existe aucun passif non enregistré à la date du **30 Novembre 1993**.
Il certifie notamment être en règle à l'égard des organismes de Sécurité Sociale, Allocations Familiales, de prévoyance et de retraite et qu'il a satisfait à toutes ses obligations fiscales, toutes déclarations nécessaires ayant été effectuées dans les délais prévus par les Lois et Réglements en vigueur.

Article quatre : ACTIF NET APPORTE

- **L'actif** brut apporté par **Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT** s'élève à VINGT QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENT TRENTE NEUF FRANCS
  Ci ..... 24.542.539,00 Frs

- Mais **le passif** pris en charge par la Société "**PIGEAULT IMMOBILIER**" s'élève à VINGT ET UN MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT CINQUANTE HUIT FRANCS
  Ci ..... -21.364.558,00 Frs

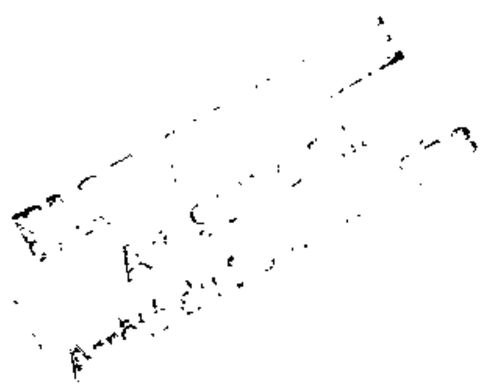
L'ACTIF NET APPORTE PAR MONSIEUR JEAN-PIERRE PIGEAULT EST DONC EVALUE A TROIS MILLIONS CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT UN FRANCS
Ci ..... 3.177.981,00 Frs

Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT fera apport de **DEUX MILLIONS NEUF CENT MILLE FRANCS (F. 2.900.000)** à la Société "**PIGEAULT IMMOBILIER**", le solde, à savoir DEUX CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT UN FRANCS (F. 277.981) étant affecté en "compte courant d'associé" au profit de **Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT**.

Article cinq : ORIGINE DE PROPRIETE

L'"**Apporteur**" déclare qu'il est propriétaire du fonds de gestion de programmes et réalisations d'opérations directes de promotion immobilière, objet du présent apport pour l'avoir créé, le 1er Octobre 1975.

Le présent fonds est inscrit près du Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES en date du 1er Octobre 1975 sous le numéro A 304 468 614.



Article six : LOCAL PROFESSIONNEL

Le présent fonds est exploité dans les locaux faisant l'objet d'un contrat de mise à disposition gratuite séparé des présentes et annexés au présent acte (Annexe 2) : les parties déclarent parfaitement les connaître et ne pas demander de plus amples renseignements.

Article sept : PROPRIETE - JOUISSANCE

La **"SOCIETE BENEFICIAIRE", "PIGEAULT IMMOBILIER"** sera propriétaire du fonds de gestion de programmes et réalisation d'opérations directes de promotion immobilière apporté et en aura la pleine jouissance à compter rétroactivement du **1er Décembre 1993**.

Article huit : CONDITIONS

8.1 - <u>Le présent apport est fait à charge pour la "SOCIETE BENEFICIAIRE"</u> :

A) de prendre le fonds de gestion de programmes et réalisation d'opérations directes de promotion immobilière et les éléments dont il se compose dans l'état où ils se trouvent actuellement.

B) d'acquitter à partir du jour de la prise en jouissance les contributions et charges de toute nature auxquelles le fonds est assujetti même si les quittances sont établies au nom de l'apporteur, sauf leur recours contre ce dernier s'il y a lieu.

C) de satisfaire à toutes les obligations de Ville, de Police et professionnelles.

Le tout de manière à ne donner lieu à aucun recours contre l'**APPORTEUR**".

D) d'effectuer, dans les délais légaux, les formalités de publicité exigées par la loi.

S'il apparaît alors des inscriptions ou si des créances sont déclarées, l'"**APPORTEUR**" devra justifier de la mainlevée des inscriptions et du paiement des créances dans un délai de **UN (1) mois** après leur notification.

Si les formalités de publicité n'ont pas été observées, l'apport sera affecté d'une inopposabilité relative et, par voie de conséquence, la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" paiera les créanciers du fonds aux lieu et place de l'"**APPORTEUR**".



8.2 - <u>Le présent apport est fait à charge pour l'"APPORTEUR"</u> :

A) de régler toutes les charges directes ou indirectes de son exploitation jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" à l'exception du passif repris.

B) de s'engager à la garantie que tout "**APPORTEUR**" doit en droit commun à la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**", à savoir :

- Il répondra de sa dissimulation de faits susceptibles de diminuer présentement ou dans un bref avenir la valeur du fonds de gestion de programmes et réalisation d'opérations directes de promotion immobilière.

- Il garantira les vices cachés s'il en existe suivant les usages du commerce et en application des dispositions des articles 1641 et suivants du Code Civil.

C) de ne rien faire qui puisse nuire à la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" et de répondre des fautes ou simples imprudences qu'il aura pu commettre en application stricte des dispositions de l'article 1382 du Code Civil.

D) en outre, de rester garant et répondant solidaire de la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" pour tout ce qui concerne l'exécution des obligations nées du bail et en particulier du paiement des loyers.

E) d'assister, à sa demande, la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" pendant les premiers mois suivant sa prise de possession.
Ainsi, il présentera personnellement la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" comme son successeur à la clientèle et à ses fournisseurs.

F) de mettre à la disposition de la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" pendant une durée de **TROIS (3) années** à compter de ce jour, tous les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation des **TROIS (3) dernières années**.

G) de s'interdire expressément de créer ou d'exploiter directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, aucun fonds de commerce similaire à celui-ci même à titre d'associé ou de simple commanditaire, et ce pendant une durée de **DEUX (2) années** à compter de ce jour et sur un territoire de **VINGT (20) kilomètres** à vol d'oiseau du fonds vendu.

Article neuf : DECLARATIONS

9.1 - <u>L'"APPORTEUR" déclare expressément</u> :

A) qu'il est immatriculé près du Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro **A 304 468 614** comme il est dit en tête des présentes et que les mentions le concernant sont exactes.



B) qu'il est bien propriétaire du fonds apporté ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

C) qu'il n'est pas en état d'interdiction, de redressement ou de liquidation judiciaire.

9.2 - <u>La "SOCIETE BENEFICIAIRE" déclare</u> :

A) que les mentions la concernant indiquées en tête des présentes sont exactes.

B) qu'elle n'est pas en état d'interdiction, de redressement ou de liquidation judiciaire.

9.3 - <u>Sur le Chiffre d'Affaires</u> :

L'"**APPORTEUR**" déclare que le montant des Chiffres d'Affaires et des résultats des trois dernières années relatif à l'activité cédée s'est élevé à :

PERIODES	CHIFFRES D'AFFAIRES H.T	RESULTAT COMPTABLE
Année civile 91	8 321 687 Francs	1 513 301 Francs
Année civile 92	9 764 306 Francs	756 718 Francs
Clôture au 30/11/93	6 185 444 Francs	226 842 Francs

9.4 - <u>Sur les livres comptables</u>

Les parties déclarent qu'elles ont visé avant la signature du présent acte les livres de comptabilité tenus par l'"**APPORTEUR**", documents contenant les années susvisées ; ces livres étant à la disposition de la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" pendant **TROIS (3) années** à compter de ce jour.

9.5 - <u>Sur les inscriptions grevant le fonds</u>

L'"**APPORTEUR**" déclare que le fonds cédé est libre de tout privilège et nantissement.

Article dix : AUTRES DECLARATIONS

10.1 - Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT, "APPORTEUR", déclare en outre :

A) qu'il est de nationalité française et réside habituellement en France.

B) avoir la libre disposition en propriété du fonds de commerce dont il s'agit et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi ni susceptible de l'être.

C) qu'aucune des activités présentement exercées dans le fonds dont il s'agit n'a été prêté ou loué au vendeur.

D) qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre à l'exploitation ou à l'apport de son fonds de commerce, et que celui-ci ne se trouve pas actuellement dans une zone super-protégée au sens des Lois et Réglements en vigueur susceptibles de conduire à sa disparition ou à son indisponibilité.

E) de ne pas être, à ce jour, l'objet de poursuites de quelque nature que ce soit concernant l'exploitation du fonds apporté et susceptibles d'entraver cette exploitation par la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" et la jouissance paisible à laquelle elle peut prétendre.

F) qu'en résumé, rien, dans sa situation juridique, ne s'oppose à la libre dispositition du fonds apporté et à la jouissance paisible de ce dernier par la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**".

G) qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaires ou de cessation de paiement.

H) qu'il n'est pas, actuellement, et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation de ses biens.

I) qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.

J) qu'il met les livres comptables, après qu'ils aient été visés par les parties, à la disposition de la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" pendant **TROIS (3) ans** à dater de l'entrée en jouissance du fonds.

10.2 - De son côté, Monsieur Alain LOQUEN, Gérant de la Société "AGENCE DE BRETAGNE", associée à la "SOCIETE BENEFICIAIRE", déclare :

A) que la Société qu'il représente est une Société française dont le siège social est en France.

B) que la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaires ou de cessation de paiement.

C) qu'il a visé tous les livres de comptabilité de l'"**APPORTEUR**" suivant inventaire signé par les parties et dont chacune a reçu un exemplaire.



Article onze : REMUNERATION DE L'APPORT

En contrepartie de l'apport ci-dessus désigné évalué à **DEUX MILLIONS NEUF CENT MILLE FRANCS (F. 2.900.000)**, il sera attribué à **Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT, "APPORTEUR", DEUX MILLE NEUF CENT parts sociales** d'une valeur nominale de **MILLE FRANCS (F. 1.000)** chacune, entièrement libérées, qui seront créées par la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" "**PIGEAULT IMMOBILIER**" dans le cadre de sa création.

Ces parts sociales seront émises au pair.

Conformément à la loi, **Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT**, associé-gérant de la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" "**PIGEAULT IMMOBILIER**" déclare que les parts ainsi créées seront attribuées comme il est indiqué ci-dessus et seront intégralement libérées.

L'"**APPORTEUR**" reconnaît la sincérité de cette déclaration.

Article douze : DECLARATIONS FISCALES

12.1 - En vertu de l'article 151 octies I et II du Code Général des Impôts, l'"**APPORTEUR**" demande à bénéficier du sursis d'imposition aux plus-values et prend l'engagement de conserver les titres remis en contrepartie de son apport pendant une durée minimum de **CINQ (5) années.**

12.2 - En vertu de l'article 809 I bis du Code Général des Impôts, l'"**APPORTEUR**" demande à procéder à l'enregistrement au droit fixe et prend l'engagement de conserver les titres remis en contrepartie de son apport pendant une durée minimum de **CINQ (5) années.**

Article treize : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- L'"**APPORTEUR**" en son domicile sus-indiqué,

- La "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" au fonds apporté.

Article quatorze : 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 du fonds apporté.



Article quinze : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet du présent apport, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du fonds apporté.

Article seize : TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" de l'apport s'engage à vendre sous le régime de la T.V.A. les valeurs d'exploitation reçues par elle en apport.

L'"**APPORTEUR**" se réserve expressément la possibilité en tant que de besoin de soumettre à la T.V.A., le jour où le traité sera devenu définitif, tout ou partie des biens compris dans l'apport. Mention sera faite de cette taxe sur un document tenant lieu de facture établi au nom de la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" de l'apport qui réglera le montant de ladite taxe à l'"**APPORTEUR**".

A raison des immobilisations comprises dans l'apport, et sous réserve de la reconduction de la doctrine administrative exprimée dans l'instruction du 18 Février 1981 (BD 81), la "**SOCIETE BENEFICIAIRE**" de l'apport s'engage, conformément à l'article 210-III de l'annexe II du Code Général des Impôts, à opérer les régularisations de déductions prévues aux articles 210, 214, 215, 332 et 225 de l'annexe II du même Code dans les mêmes conditions que l'"**APPORTEUR**" aurait été tenu d'y procéder en l'absence d'apport.
Elle fera part de cet engagement au service des Impôts dont elle dépend.

Article dix sept : FRAIS

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

Fait à RENNES,
le 28 Février
Mil neuf cent quatre vingt quatorze

En trois exemplaires originaux

"L'APPORTEUR"
(Jean-Pierre PIGEAULT)

"LA SOCIETE BENEFICIAIRE"
("PIGEAULT IMMOBILIER" représentée par Alain LOQUEN)



LISTE DES DOCUMENTS EN ANNEXE

- **Annexe 1 :** Bilan "Jean-Pierre PIGEAULT" au 30/11/93

- **Annexe 2 :** Contrat de mise à disposition gratuite

- **Annexe 3 :** Extrait K Bis "Jean-Pierre PIGEAULT"

- **Annexe 4 :** Etat complet des inscriptions "Jean-Pierre PIGEAULT"



Annexe 1

BILAN AU 30/10/93

Jean-Pierre PIGEAULT

Comptes annuels

Mr PIGEAULT Jean-Pierre

25 rue de la Monnaie

35000 RENNES

APE : 703A SIRET : 30446861400025

30/11/93

E.A.B.
CENTRE D'AFFAIRES ALPHASIS
BAT C - ESPACE ROUGE

35769 ST GREGOIRE CEDEX

Tél : 99.23.17.17

Fax : 99.23.17.19

RECEIVED
AUG 1 1 1958
U.S. PATENT OFFICE

Bilan Actif

Au		30/11/93	31/12/92
Durée		11 mois	12 mois

		Brut	Amort.&Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais recherche & développement					
Conces.brevets & droits simil.					
Fonds commercial (1)					
Autres immob. incorporelles					
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					
Inst.Tech.,Matériel Outil.Ind.		347.619	54.857	292.762	223.712
Autres immob. corporelles					
Immob. corporelles en cours					
Avances et acomptes					
Immobilisations financières	(2)				
Participations		105.667		105.667	
Créances rattachées		626.085		626.085	451.707
Autres titres immobilisés		4.035.852		4.035.852	5.600
Prêts					
Autres immob. financières					
TOTAL	(I)	5.115.223	54.857	5.060.366	681.019
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Matières premières,approvision.		15.034.064	262.428	14.771.636	19.437.443
En-cours production de biens					
En-cours production de services					
Produits intermédiaires & finis					
Marchandises		36.718		36.718	145.074
Avances & acomptes versés s/cdes					
Créances exploitation	(3)			142.981	242.638
Clients & cptes rattachés		142.981			
Autres créances		4.318.037		4.318.037	24.342
Capital sousc.& appel.non versé					
Valeurs mobilières placement					
dont actions propres		173.944		173.944	247.657
Disponibilités					
COMPTES REGULARISATION ACTIF				28.858	60.203
Charg.constatées d'avance (3)		28.858			
TOTAL	(II)	19.734.602	262.428	19.472.174	20.157.357
Charg.à répartir/plus.exer	(III)				
Primes rembours.des oblig.	(IV)				
Ecarts de conversion actif	(V)				
TOTAL GENERAL	(I-V)	24.849.826	317.285	24.532.541	20.838.376

1) dont droit au bail
2) dont à moins d'un an
3) dont à plus d'un an

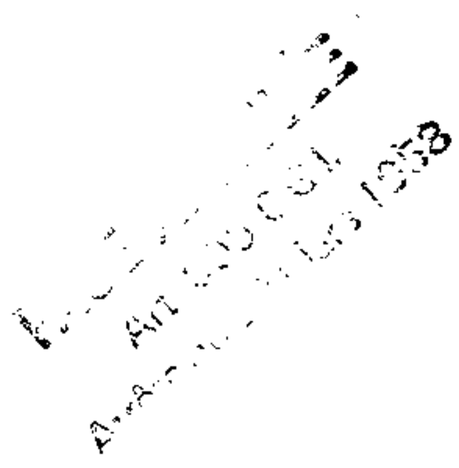


Bilan Passif

Au	30/11/93	31/12/92
Durée	11 mois	12 mois

		Net	Net
CAPITAUX PROPRES			
Capital	(Dont versé:)	2.941.141	1.619.592
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecarts de réévaluation			
Réserves			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau		226.842	756.718
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou Perte)			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL	(I)	3.167.982	2.376.310
AUTRES FONDS PROPRES			
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL	(II)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		140.000	
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL	(III)	140.000	
DETTES (1)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		13.425.841	12.793.332
Emprunts et dettes auprès établ. crédit (2)		1.491.291	902.000
Emprunts et dettes financières divers(3)		5.200	400
Avces et acptes reçus s/commandes en cours		667.470	2.383.879
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1.840.288	1.406.036
Dettes fiscales et sociales			
Dettes s/immobilisations et cptes rattachés		3.584.964	
Autres dettes			
COMPTES REGULARISATION PASSIF			
Produits constatés d'avance (1)		209.504	976.420
TOTAL	(IV)	21.224.558	18.462.066
Ecarts de conversion passif	(V)		
TOTAL GENERAL	(I-V)	24.532.541	20.838.376

(1) dont à plus d'un an	*21.224.558*	*18.462.066*
(1) dont à moins d'un an	*7.962.414*	*8.996.861*
(2) dt concours bancaires courants, soldes créditeurs banque		
(3) dont emprunts participatifs		



Compte de Résultat

Au		30/11/93	31/12/92
Durée		11 mois	12 mois

		France	Exportation	Total	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION					
Ventes de marchandises		5.625.446		5.625.446	7.932.011
Production vendue (biens)		559.998		559.998	1.832.295
Production vendue (services)		6.185.444		6.185.444	9.764.306
CHIFFRE D'AFFAIRES NET				-939.954	6.335.408
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation				95.294	13.779
Reprises s/prov. et amorts, transferts de charges				1.749	330
Autres produits					
TOTAL (1)	(I)			5.342.533	16.113.823
CHARGES D'EXPLOITATION					
Achats de marchandises				1.285.732	9.351.007
Variation de stocks (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements				1.716.394	3.378.025
Variation de stocks (matières et autres approvisionnements)				65.207	133.317
Autres achats et charges externes (a)					
Impôts, taxes et versements assimilés				362.388	313.471
Salaires et traitements				63.540	68.893
Charges sociales					
Dotations aux amortissements s/immobilisations					357.722
Dotations aux provisions s/immobilisations					
Dotations aux provisions s/actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					46
Autres charges					
TOTAL (2)	(II)			3.493.261	13.602.481
1- RESULTAT D'EXPLOITATION	(I - II)			1.849.273	2.511.341
OPERATIONS EN COMMUN					
Bénéfice attribué, perte transférée	(III)				
Perte supportée, bénéfice transféré	(IV)				
PRODUITS FINANCIERS					
De participations (3)					
Autres valeurs mob., créances d'actif immob. (3)				417	1.163
Autres intérêts et produits assimilés (3)					
Reprises s/provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets s/cessions valeurs mob.de placement					
TOTAL	(V)			417	1.163
CHARGES FINANCIERES					
Dotations aux amortissements et aux provisions				1.448.115	1.720.730
Intérêts et charges assimilées (4)					
Différences négatives de change					
Charges nettes s/cessions valeurs mob. placement					
TOTAL	(VI)			1.448.115	1.720.730
2- RESULTAT FINANCIER	(V - VI)			-1.447.698	-1.719.568
3- RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(I-II+III-IV+V-VI)			401.574	791.774

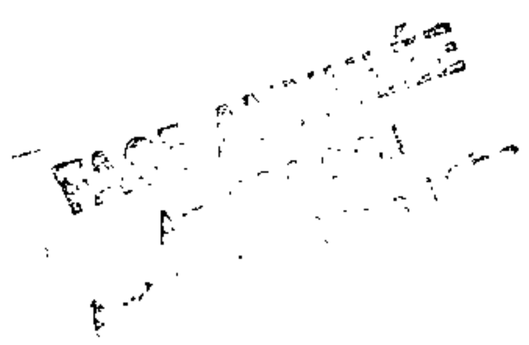


Compte de Résultat (Suite)

Au	.....	30/11/93	31/12/92
Durée	.....	11 mois	12 mois

		Total	Total
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion		586	
Sur opérations en capital		188.000	
Reprises s/provisions et transferts de charges			39.089
TOTAL	(VII)	188.586	39.089
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion		8.289	49.340
Sur opérations en capital		215.029	24.804
Dotations aux amortissements et aux provisions		140.000	
TOTAL	(VIII)	363.319	74.144
4- RESULTAT EXCEPTIONNEL		-174.733	-35.055
Participation des salariés	(IX)		
Impôts sur les bénéfices	(X)		
PRODUITS	(I+III+V+VII)	5.531.536	16.154.074
CHARGES	(II+IV+VI+VIII+IX+X)	5.304.694	15.397.356
5- BENEFICE ou PERTE (Produits - Charges)		226.842	756.718

(a) Dont redevances sur crédit-bail mobilier		
redevances sur crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant des entreprises liées		
(4) Dont intérêts concernant des entreprises liées		



Détail du Bilan Actif

	Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois
ACTIF IMMOBILISE			
Autres immobilisations corporelles		347.619,00	344.466,00
Matériel de transport		-54.857,14	-120.754,47
Amort.matériel de transport		292.761,86	223.711,53
	Total		
Immobilisations financières			
Participations		105.667,00	
Titres de participation		105.667,00	
	Total		
Créances rattachées		58.556,56	19.514,56
S.e.p. pigeault/maze		567.528,78	432.192,92
S.e.p. pigeault/ermoin		626.085,34	451.707,48
	Total		
Autres titres immobilisés		5.600,00	5.600,00
Titres immobilisés		4.030.252,15	
Actions foire expo sa		4.035.852,15	5.600,00
	Total		
TOTAL I		5.060.366,35	681.019,01
ACTIF CIRCULANT			
Biens en cours de production		15.034.063,91	19.795.165,12
En-cours production biens		-262.428,00	-357.722,00
Prov.dépr.produits en-cours		14.771.635,91	19.437.443,12
	Total		
Avances et acomptes sur commandes		36.717,97	145.073,67
Frs avance, acpte versé/cde		36.717,97	145.073,67
	Total		
Créances d'exploitation			
Clients		51.349,99	242.638,27
Clients		51.349,99	242.638,27
	Total		
Clients : comptes rattachés		91.631,00	
Clts prod. non encore fact.		91.631,00	
	Total		
Autres créances		262.075,84	
Tva déductible sur achats			10.674,00
Crédit de tva		37.359,26	13.668,29
Tva s/fact. non parvenues			

Received
Dec 1963

Détail du Bilan Actif

Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois
Jardins beaulieu	269.700,00	
Kerfleury	43.500,00	
Saint louis	57.678,42	
Business carrefour	124.760,00	
Villa duine	377.845,09	
Rocade est	351.549,63	
Kerlann	950.851,05	
Les balcons de la vilaine	302.468,00	
La tour du chesne	386.358,18	
Mare de la salle	130.787,32	
Terrasse du mail	140.476,94	
31 rue duhamel	4.630,00	
La guerinais	99.000,00	
Surcouf	541.081,56	
Jardins kerlann	235.452,02	
Compte d'attente	2.463,63	24.342,29
Total	**4.318.036,94**	
Disponibilités		
Cpte c.v.l. jp pigault	23.057,89	24.599,89
La hénin opérat.pasteur	80.770,12	
Cmb cesson/st grégoire	70.116,43	
C.a. opération.campus ouest		204.307,15
C.a. campus ouest		18.750,00
Total	**173.944,44**	**247.657,04**
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		
Charges constatées d'avance	28.858,00	60.203,00
Total	**28.858,00**	**60.203,00**
TOTAL II	**19.472.174,25**	**20.157.357,39**
T O T A L G E N E R A L	**24.532.540,60**	**20.838.376,40**

Approved For Release 2000/08/21 : CIA-RDP78B04747A002700020001-3
Approved For Release 2000/08/21 : CIA-RDP78B04747A002700020001-3
April 21, 1958

Détail du Bilan Passif

	Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois
CAPITAUX PROPRES			
- Capital		2.946.906,58	-7.004,39
Compte de l'exploitant			-25.087,45
Sci amiral magon			1.626.741,00
Sccv villa cezanne		-5.766,00	-5.766,00
Agence de bretagne			-100.000,00
Sccv clos chausey			500.000,00
Sccv jardins de mirabeau			-435.862,23
Sci la rotonde			-3.000,00
Sci foncière grd ouest			972.456,00
Sccv montaigne			-404.551,52
Sci medial			400.000,00
Sccv saint louis			-59.136,09
Sccv village de bufferon			-73.050,00
Sccv business carrefour			-54.059,80
Sci duguesclin			-180.000,00
Sci local			-695.000,00
Sci guihot			-43.000,00
Sci gepa			298.778,91
Sccv villa f. duine			-254.728,55
Sccv rocade est			-400.000,00
Sccv cesson bordage			-513.076,52
Sccv ker lann			1.550.000,00
Sccv balcons de vilaine			-162.899,64
Sci les loges bruz			300.000,00
Sccv quai d'auchel			392.467,31
Sccv villa campus 2			-349.350,18
Sccv tour du chesne			-45.639,05
Sccv mare de la salle			249.700,60
Sccv terrasses du mail			-100.000,00
Sci chapitre dottin			30.000,00
Sci grand ouest			-240.000,00
Sci du temple			-60.000,00
Sccv 31 rue duhamel			-75.000,00
Sccv villa etien.pinault			-25.000,00
Sccv la guerinais			-112.000,00
Sccv st jacques affaires			-500.500,00
Sccv surcouf			-121.330,17
Sccv jardins ker lann			344.489,88
Cpte expl. actions foire			1.619.592,11
Total		2.941.140,58	
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou Perte)		226.841,73	756.718,17
Total		226.841,73	756.718,17
TOTAL I		3.167.982,31	2.376.310,28

Approved For Release 1999/09/08 : CIA-RDP78-03362A000100010003-4

Détail du Bilan Passif

	Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques			
Prov.p/amendes et penalites		140.000,00	
Total		**140.000,00**	
TOTAL III		**140.000,00**	
DETTES			
Emprunts, dettes auprès établissements crédit			
Emprunt ca 300 000 biarritz		300.000,00	300.000,00
Emprunt ucb		184.605,00	209.979,00
Emprunt 300 000.00		114.976,66	202.561,47
Emprunt		252.870,31	
Emprunt ca 80 000 frs		52.159,38	68.515,16
Emprunt ca 100 000 frs		64.137,19	84.996,76
Emprunt ca 2 500 000 frs		2.500.000,00	2.500.000,00
Emprunt 1 800 000		1.800.000,00	
Int.courus s/emp.etb.crédit		31.312,00	85.546,29
Banques cgib 62414900		110.295,66	301.615,65
La hénin opérat.pasteur			547.929,22
La henin opérat.f.bourgeois		1.879.452,48	2.463.550,02
La henin opér.père grignon		788.501,43	788.556,09
C.a. la feuillée goven		985.992,11	955.680,66
C.a. opér.poullain duparc		59.406,30	
C.a. opération.campus ouest		7.501,24	
Cmb bray/maginot 1253616		2.180.100,32	2.889.736,30
Cmb opération maginot		802.089,05	
Gmb opérat. amiral courbet		1.149.075,80	1.049.793,08
Intérêts courus à payer		163.366,00	344.872,18
Total		**13.425.840,93**	**12.793.331,88**
Emprunts et dettes financières divers			
Dépôt de garantie reçu		17.400,00	12.000,00
St jacques de la lande		229.491,00	
Kerlann		474.400,00	
Rente viagère dupouy		770.000,00	890.000,00
Total		**1.491.291,00**	**902.000,00**
Avances et acomptes reçus /commandes en cours			
Clts avance, acpte rec/cde		5.200,00	400,00
Total		**5.200,00**	**400,00**
Fournisseurs			
Fournisseurs		253.448,24	2.071.363,99
Frs retenues garantie		124.974,92	93.524,33
Total		**378.423,16**	**2.164.888,32**



Détail du Bilan Passif

Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois
Fournisseurs : comptes rattachés		
Frs factures non parvenues	289.046,92	218.990,34
Total	289.046,92	218.990,34
Dettes fiscales et sociales		
Sécurité sociale		80.246,00
Retraite & prévoyance		585,75
Organic	18.490,50	18.490,50
S.m.p.i.v.	32.711,23	29.750,23
Org.sociaux charges à payer	59.972,00	71.425,00
Tva à décaisser	91.299,00	
Tva déductible sur achats		11.724,43
Tva collectée	1.595.752,72	1.188.941,67
Tva sur marge	35.748,00	
Tva s/factures à établir	4.464,00	
Etat charges à payer	1.851,00	4.872,00
Total	1.840.288,45	1.406.035,58
Autres dettes		
Villa cezanne	117.886,61	
Chausey	206.998,53	
Jardins mirabeau	60.762,00	
Montaigne	15.236,73	
Cesson bordage	830.921,60	
Quai d'auchel	2.214.391,05	
Campus 2	136.767,31	
Etianne pinault	1.000,00	
St jacques affaires	1.000,00	
Total	3.584.963,83	
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
Produits constatés d'avance	209.504,00	976.420,00
Total	209.504,00	976.420,00
TOTAL IV	21.224.558,29	18.462.066,12
TOTAL GENERAL	24.532.540,60	20.838.376,40

Arrêté du 20 Mars 1958

Variation des Produits

	Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois	Ecart	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
Production vendue (biens)					
Ventes pasteur		1.439.909,00	2.226.963,85	-787.054,85	-35,34
Regul marge pasteur		192.816,90		192.816,90	
Vente renaudière		1.011.804,38		1.011.804,38	
Ventes campus ouest		1.247.893,00	4.494.949,00	-3.247.056,00	-72,24
Regul marge campus ouest		-27.948,03		-27.948,03	
Ventes francs bourgeois		434.390,00	339.103,37	95.286,63	28,10
Regul marge francs bougeois		8.487,87		8.487,87	
Ventes b.epine st grégoire		906.408,09	870.994,94	35.413,15	4,07
Vente résidence magenta		159.612,00		159.612,00	
Ventes missilac		252.073,00		252.073,00	
Total		**5.625.446,21**	**7.932.011,16**	**-2.306.564,95**	**-29,08**
Production vendue (services)					
Loyer		290.997,60	321.880,45	-30.882,85	-9,59
Remboursement charges			146.414,17	-146.414,17	-100,00
Honoraires		269.000,00	1.364.000,00	-1.095.000,00	-80,28
Total		**559.997,60**	**1.832.294,62**	**-1.272.297,02**	**-69,44**
MONTANT NET CHIFFRE D'AFFAIRES		**6.185.443,81**	**9.764.305,78**	**-3.578.861,97**	**-36,65**
Production stockée					
Variat.en-cours produ.biens		-939.953,80	6.335.408,18	-7.275.361,98	-114,84
Total		**-939.953,80**	**6.335.408,18**	**-7.275.361,98**	**-114,84**
Repr.s/prov.transfert de charges					
Repr.s/prov.stock		95.294,00		95.294,00	
Transfert charge exploitat°			13.778,64	-13.778,64	-100,00
Total		**95.294,00**	**13.778,64**	**81.515,36**	**591,61**
Autres produits					
Prod.div.gest° courante		1.749,29	330,01	1.419,28	430,07
Total		**1.749,29**	**330,01**	**1.419,28**	**430,07**
TOTAL I		**5.342.533,30**	**16.113.822,61**	**-10.771.289,31**	**-66,84**
PRODUITS FINANCIERS					
Autres intérêts,prod.assimilés					
Escomptes obtenus		416,52		416,52	
Autres prod.financiers			1.162,68	-1.162,68	-100,00
Total		**416,52**	**1.162,68**	**-746,16**	**-64,18**
TOTAL III		**416,52**	**1.162,68**	**-746,16**	**-64,18**
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
Sur opérations de gestion					
Produits expt.s/exerc.antér		585,75		585,75	

Property of
Bio-Rad Laboratories
Analytical Technologies

Variation des Produits

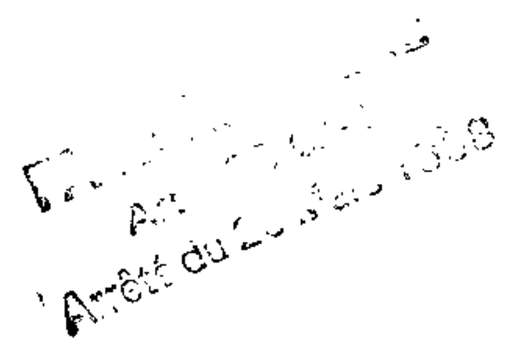
Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois	Ecart	%
Total	585,75		585,75	
Sur opérations en capital				
Prod.cession élts actif	188.000,00		188.000,00	
Total	188.000,00		188.000,00	
Repr.s/prov.trans.de charges				
		39.088,90	-39.088,90	-100,00
Rep.prov.dépréc.créances		39.088,90	-39.088,90	-100,00
Total				
TOTAL IV	188.585,75	39.088,90	149.496,85	382,45
TOTAL PRODUITS	5.531.535,57	16.154.074,19	-10.622.538,62	-65,76
T O T A L G E N E R A L	5.531.535,57	16.154.074,19	-10.622.538,62	-65,76



Variation des Charges

Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois	Ecart	%
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achat.mat.premières et approvis.	1.047.600,00	4.365.000,00	-3.317.400,00	-76,00
Achats appartements	166.000,00	850.000,00	-684.000,00	-80,47
Acquisitions terrains		4.030.252,15	-4.030.252,15	-100,00
Acquisitions actions	72.131,75	105.754,91	-33.623,16	-31,79
Frais acquis.résiliation				
Total	**1.285.731,75**	**9.351.007,06**	**-8.065.275,31**	**-86,25**
Autres achats, charges externes	2.453,40		2.453,40	
Travaux divers	41.270,00		41.270,00	
Travaux magenta	354.055,00		354.055,00	
Travaux renaudière cesson	99.397,40	70.758,44	28.638,96	40,47
Travaux pasteur	2.340,00	8.431,70	-6.091,70	-72,25
Travaux francs bourgeois		-5.238,61	5.238,61	100,00
Travaux 230 r.fougères	7.795,29	1.791.877,12	-1.784.081,83	-99,56
Trx campus ouest 1ère tr	333.620,01	298.660,25	34.959,76	11,71
Travaux campus ouest 2 tr	-2.344,20	208.087,62	-210.431,82	-101,13
Travaux st grégoire		502,86	-502,86	-100,00
Travaux rue des fosses	401.198,44	703,56	400.494,88	56,92 K
Travaux st grégoire 2	35.196,18	210.789,04	-175.592,86	-83,30
Achats études & services	13.228,24	3.415,75	9.812,49	287,27
Electricité eau gaz	340,00	5.580,48	-5.240,48	-93,91
Carburant		150,01	-150,01	-100,00
Location véhicule	26.537,15	5.253,64	21.283,51	405,12
Charges locat.& copropriété	1.940,47	526,98	1.413,49	268,22
Entretien immeuble	29.253,65	16.375,50	12.878,15	78,64
Entret.matériel transport	53.932,50	75.546,61	-21.614,11	-28,61
Primes d'assurances	5.250,00		5.250,00	
Hono d'indications	139.615,88	318.576,71	-178.960,83	-56,18
Honoraires négociat° /v	8.000,00	3.992,27	4.007,73	100,39
Honoraires divers	78.148,15	61.565,50	16.582,65	26,93
Honoraires comptables		70.000,00	-70.000,00	-100,00
Honoraires études/travaux	36.138,69	113.712,94	-77.574,25	-68,22
Frais actes & contentieux	1.003,25	7.517,00	-6.513,75	-86,65
Publicité, relat° publique	4.545,00	14.617,00	-10.072,00	-68,91
Missions	42.329,89	95.472,34	-53.142,45	-55,66
Serv.bancaires & assimilés	1.150,00	1.150,00		
Concours divers				
Total	**1.716.394,39**	**3.378.024,71**	**-1.661.630,32**	**-49,19**
Impôts taxes, versemts assimilés	1.851,00	1.802,00	49,00	2,72
Taxe professionnelle	54.132,00	74.324,91	-20.192,91	-27,17
Taxes foncières	4.160,00	54.392,00	-50.232,00	-92,35
Autres impôts locaux	5.064,00	2.798,00	2.266,00	80,99
Autres droits				
Total	**65.207,00**	**133.316,91**	**-68.109,91**	**-51,09**

AL

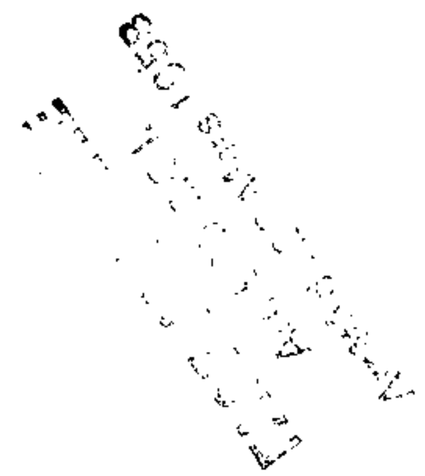


Variation des Charges

Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois	Ecart	%
Charges sociales				
Cotis.allocation familiale	238.813,00	214.040,00	24.773,00	11,57
Cotis.maladie	77.743,00	73.727,00	4.016,00	5,45
Cotis.vieillesse	45.832,00	25.704,00	20.128,00	78,31
Total	362.388,00	313.471,00	48.917,00	15,60
Dotat.amortissemt s/immobilisat.				
Dotat°.amort.immob.corporel	63.539,57	68.893,20	-5.353,63	-7,77
Total	63.539,57	68.893,20	-5.353,63	-7,77
Dot.aux provis. s/actif circul.				
Dotat°.provis.dépréc/stock		357.722,00	-357.722,00	-100,00
Total		357.722,00	-357.722,00	-100,00
Autres charges				
Charges div.gest° courante		46,42	-46,42	-100,00
Total		46,42	-46,42	-100,00
TOTAL I	3.493.260,71	13.602.481,30	-10.109.220,59	-74,32
CHARGES FINANCIERES				
Intérêts et charges assimilées				
Intérêts des emprunts	520.086,39	479.004,34	41.082,05	8,58
Frais sur emprunts	6.275,93		6.275,93	
Agios bancaires	921.752,30	1.241.726,04	-319.973,74	-25,77
Total	1.448.114,62	1.720.730,38	-272.615,76	-15,84
TOTAL III	1.448.114,62	1.720.730,38	-272.615,76	-15,84
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Sur opérations de gestion				
Charg.except.s/opér.gestion	4.451,77	500,00	3.951,77	790,35
Pénalités, amendes	3.837,64	9.751,50	-5.913,86	-60,65
Autres charges except.gest°		39.088,90	-39.088,90	-100,00
Total	8.289,41	49.340,40	-41.050,99	-83,20
Sur opérations en capital				
Valeur net cpt immob.cédées	215.029,10		215.029,10	
Charges except.diverses		24.803,94	-24.803,94	-100,00
Total	215.029,10	24.803,94	190.225,16	766,92
Dot.aux amortissemts et provis.				
Dot.prov.risq.charg.except.	140.000,00		140.000,00	
Total	140.000,00		140.000,00	
TOTAL IV	363.318,51	74.144,34	289.174,17	390,02

Variation des Charges

	Arrêté au Durée	30/11/93 11 mois	31/12/92 12 mois	Ecart	%
IMPOTS SUR LES BENEFICES					
TOTAL CHARGES		5.304.693,84	15.397.356,02	-10.092.662,18	-65,55
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		226.841,73	756.718,17	-529.876,44	-70,02
T O T A L G E N E R A L		5.531.535,57	16.154.074,19	-10.622.538,62	-65,76



Annexe 2

Contrat de Mise à Disposition gratuite

Jean-Pierre PIGEAULT



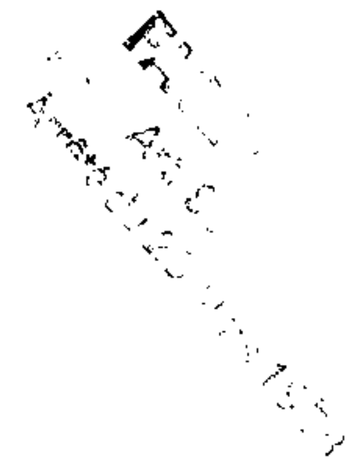
S.C.I. GUIHOT

CONTRAT DE MISE A DISPOSITION GRATUITE

Je soussigné, Jean-Pierre PIGEAULT, gérant de la S.C.I. GUIHOT 25, rue de la Monnaie 35000 RENNES déclare mettre à la disposition de la S.N.C. PIGEAULT IMMOBILIER les locaux sis, 25, rue de la Monnaie et ce, gratuitement.

Fait à Rennes, l7 décembre 1993





Annexe 3

EXTRAIT K Bis

Jean-Pierre PIGEAULT

GREFFE
du Tribunal de Commerce de
RENNES

Le 1/ 9/1992 à 13:48

EXTRAIT
REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIETES

Immatriculation en date du 23/ 5/1989
Numéro R.C.S. RENNES A 304 468 614 (89A406)

TITULAIRE DE L'IMMATRICULATION :

Monsieur
PIGEAULT JEAN-PIERRE
Né(e) le 12/10/1951 à 35 ST MALO DE PHILY
Demeurant :
9 RUE DU CHAPITRE
35000 RENNES
FRANCE

Français(e)
Marié séparation biens contrat

Adresse du Principal Etablissement :
9 RUE DU CHAPITRE
35000 RENNES
FRANCE

Mode d' Exploitation : EXPLOITATION DIRECTE
Origine du Fonds : CREATION
Enseigne : PIGEAULT
Activité : COURTIER EN IMMOBILIER
MARCHAND DE BIENS (DEBUT : 01.10.1975)
Observations : - NO SIRET : 304 468 614 00025

Date Début Activité : 1/10/1975

Le 1/ 9/1992

Pour extrait certifié conforme
délivré le 1/ 9/1992

N° interne : 31278

Le Greffier,

FAO Archives
Air Mail Coll.
Archives 1958

Annexe 4

Etat Complet des Inscriptions

Jean-Pierre PIGEAULT

SECURITE SOCIALE

CERTIFICAT

a remettre au greffe du tribunal de commerce de RENNES
en vue d'obtenir la RADIATION d'inscription du privilège

(Art 7 alinéa 3, du décret n° 51-1269 du 29 octobre 1951 modifié par le décret n° 57-560 du 6 mai 1957)

Ri

LE DIRECTEUR de (1)

L'URSSAF d'Ille et Vilaine
Cours des Alliés
Rennes

certifie que :

(2) Monsieur Picoault Jean-Pierre
Courtier Immobilier
25 rue de la Monnaie 35000 RENNES

inscrit au registre du commerce sous le n° 304 468 614 ~~00025~~

à l'encontre de qui a été requise l'inscription du privilège prévu à l'article L 138 du code de la Sécurité Sociale au greffe du tribunal de commerce de Rennes

en garantie de sommes dues au titre des législations de sécurité sociale par
(Nom et adresse du siège de l'établissement relevant de la Caisse)

Monsieur Picoault Jean-Pierre
Courtier Immobilier
25 rue de la Monnaie 35000 Rennes

immatriculé à l'organisme créancier sous le n° 0186770-392

n'est plus redevable des sommes ci-après indiquées lesquelles sont à imputer sur celles figurant aux bordereaux d'inscription suivants :

inscription n° 90 du 31 01 1992

DATE D'ECHEANCE	SOMMES DEVANT FAIRE L'OBJET DE LA RADIATION
01.11.91	37070,00
Total	37070,00

CADRE RESERVE AU GREFFIER DU TRIBUNAL

PAR ACTE DU
DE Me
A
RADIATION TOTALE
PAR L'URSSAF
RENNES, LE 12.02.1993

Suite au verso

Remarque Importante. – La radiation des inscriptions n'est jamais effectuée d'office. Il appartient au débiteur de la requérir en remettant au greffier les deux exemplaires du présent certificat dont l'un lui sera rendu à titre de récépissé.

(1) Désignation et adresse de l'organisme créancier.
(2) Désignation du débiteur
Pour les personnes physiques indiquer les nom, prénoms, profession adresse et le cas échéant l'adresse de l'établissement principal.
Pour les personnes morales indiquer les raisons sociales, dénomination commerciale et adresse du siège social.

Inscription n° 1725 du 27.10.1992

DATE D'ECHEANCE	SOMMES DEVANT FAIRE L'OBJET DE LA RADIATION
01.08.1992	80246,00
Total	80246,00

Inscription n° _____ du _____

DATE D'ECHEANCE	SOMMES DEVANT FAIRE L'OBJET DE LA RADIATION
Total	

Inscription n° _____ du _____

DATE D'ECHEANCE	SOMMES DEVANT FAIRE L'OBJET DE LA RADIATION
Total	

Inscription n° _____ du _____

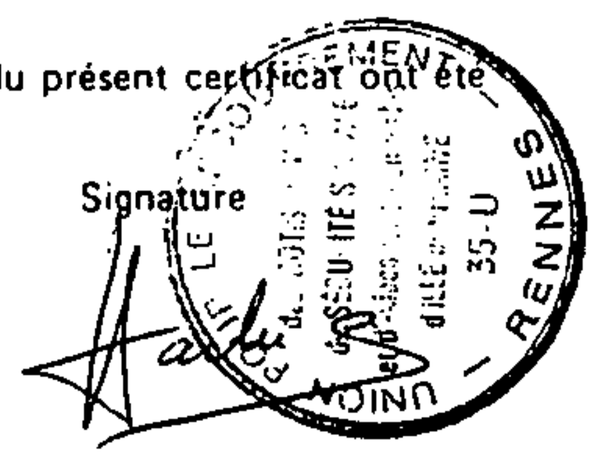
DATE D'ECHEANCE	SOMMES DEVANT FAIRE L'OBJET DE LA RADIATION
Total	

En conséquence requiert la radiation prévue au décret du 29 octobre 1951 modifié.

Le soussigné certifie que les deux exemplaires du présent certificat ont été exactement collationnés.

Fait à Rennes
le 4 Février 1993

Signature



MT 883/10

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE
Le Dix Huit Novembre.

Maître Joseph PICAUT soussigné Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Alain LECOQ, Joseph PICAUT, Alain GOURANTON, titulaire d'un Office Notarial" dont le siège est à RENNES, 4, rue du Champ Dolent.

A la requête des personnes ci-après identifiées.

A reçu le présent acte authentique, contenant STATUTS D'UNE **SOCIETE EN NOM COLLECTIF** que les personnes ci-après identifiées ont convenu de constituer entre elles.

-STATUTS-

IDENTIFICATION DES ASSOCIES :

1°/ Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT, Gérant de Société, époux de Madame Françoise Geneviève Marie LEFAIS, demeurant à CESSON-SEVIGNE (35510) 11 Avenue Caradeuc,

Né à SAINT MALO DE PHILY (Ille et Vilaine), le 12 Octobre 1951.

Marié à la Mairie de CESSON-SEVIGNE le 26 Mai 1992, et soumis :
- au régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage établi suivant acte au rapport de Maître PICAUT, Notaire associé à RENNES le 20 Mai 1992.

2°/ La Société dénommée "AGENCE DE BRETAGNE", Société à Responsabilité Limitée au capital de 250.000.00 Francs, ayant son siège à RENNES (35000) 25 Rue de la Monnaie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro B 310 862 974,

REPRESENTEE par :

Monsieur Alain René Aristide LOQUEN, Gérant de Société, demeurant à SAINT GREGOIRE (35760)
Né à SAINT JACUT DE LA MER (Côtes d'Armor), le 2 Avril 1950.

AGISSANT aux présentes en sa qualité de Gérant de la Société AGENCE DE BRETAGNE,
Et comme ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale extraordinaire des associés en date de ce jour.

Enregistré à RENNES-SUD, le 22 NOV 1993
N° 14 Vol 343 Bordereau N° 307/7
Reçu : Cinq cents francs

LESQUELS ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société en Nom Collectif devant exister entre eux :

TITRE PREMIER

FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE

SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - FORME DE LA SOCIETE

Il est formé, entre les comparants, une Société en Nom Collectif qui sera régie par les présents statuts et la législation applicable aux Sociétés en Nom Collectif, notamment la Loi du 24 Juillet 1966, et le Décret du 23 Mars 1967.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'exercice de toutes activités de GESTION DE SOCIETES CIVILES DE CONSTRUCTION-VENTE ; PROMOTION IMMOBILIERE : MARCHANDS DE BIENS : PRISE DE PARTICIPATION DANS TOUTE SOCIETE : ET DIRECTION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX, LA SURVEILLANCE ET LA COORDINATION DES TRAVAUX LIES AUX PROGRAMMES IMMOBILIERS.

- L'achat, la vente, l'édification, la prise à bail, la concession, l'exploitation sous toutes ses formes, de tous immeubles, entrepôts, fonds de commerce et d'industries similaires ou connexes, toutes participations dans semblables entreprises.

- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou simplement susceptibles de favoriser le développement ou l'extension des affaires de la Société en France ou à l'Etranger.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : "PIGEAULT IMMOBILIER".
Elle sera portée sur tous les papiers et imprimés de la Société.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à RENNES (35000) 25 Rue de la Monnaie.
Il ne pourra être transféré qu'à l'unanimité, mais il pourra être déplacé à l'intérieur d'un même département par simple décision de la gérance.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article modifié suite à l'assemblée générale du 20 Mars 1994.

TITRE SECOND

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté la somme de CENT MILLE FRANCS (100.000,00 F.) en numéraire.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 20 Mars 1994, la capital social a été porté à la somme de TROIS MILLIONS DE FRANCS (3.000.000,00 F.) par apport effectué par Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT d'un fonds de commerce de GESTION DE PROGRAMMES ET REALISATION D'OPERATIONS DIRECTES DE PROMOTION IMMOBILIERE qu'il exploite à RENNES 25 Rue de la Monnaie, évalué à 24.542.539 Francs, avec prise en charge du passif pour un montant de 21.364.558 Francs, d'où un apport net de 3.177.981 Francs, moyennant l'attribution de 2900 parts sociales nouvelles de 1000 Francs chacune, représentatives de l'augmentation de capital ; La différence entre la valeur net de l'apport et le montant de l'augmentation de capital, soit 277.981 Francs, est affecté en compte courant d'associé au profit de Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de TROIS MILLIONS DE FRANCS (3.000.000,00 F.).

Il est divisé en TROIS MILLE (3.000) PARTS SOCIALES de MILLE FRANCS (1.000,00 F.) chacune, numérotées de 1 à 3000, et réparties entre les associés en proportion de leurs droits respectifs savoir :

- A Monsieur PIGEAULT, deux mille neuf cent quatre vingt dix neuf parts sociales, numérotées de 1 à 99 inclus, et de 101 à 3000 inclus,

ci : ..... 2999 parts

- A la SARL AGENCE DE BRETAGNE, une part sociale portant le numéro 100,

ci : ..... 1 part.

Total ..... 3000 parts

Les parts sociales ainsi attribuées ne donnent pas lieu à la création de titres. Le capital social peut être augmenté soit par suite de nouveaux apports en nature ou en espèces effectués par les associés comparants ou par de nouveaux associés, soit par capitalisation de réserves. Les augmentations de capital, de quelque manière qu'elles soient faites, devront être adoptées par décision prise à l'unanimité des associés.

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES - REPRESENTATION - CESSION

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Elles ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés.

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société, dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités, et, en outre, après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article modifié suite à l'assemblée générale du 20 Mars 1994.

TITRE TROISIEME

GERANCE - AVANCES EN COMPTE COURANT

ARTICLE 9 - GERANCE

La Société est gérée et administrée par Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT, seul gérant. En conséquence, Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT aura seul la signature sociale et dont il ne devra faire usage que pour les besoins de la Société, et conformément à son objet tel que défini à l'article 2. Tous les engagements souscrits pour le compte de la Société devront en énoncer la cause.

Les pouvoirs du gérant comprendront notamment ceux qui vont être ci-dessous énoncés, sans que cette liste puisse être considérée comme limitative :

- La réalisation de toute opération rentrant dans le cadre de l'objet social, savoir : GESTION DE SOCIETES CIVILES DE CONSTRUCTION-VENTE ; PROMOTION IMMOBILIERE ; MARCHANDS DE BIENS ; PRISE DE PARTICIPATION DANS TOUTE SOCIETE ; DIRECTION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX, LA SURVEILLANCE ET LA COORDINATION DES TRAVAUX LIES AUX PROGRAMMES IMMOBILIERS ; L'ACHAT, LA VENTE, L'EDIFICATION, LA PRISE A BAIL, LA CONCESSION, L'EXPLOITATION SOUS TOUTES SES FORMES, DE TOUS IMMEUBLES, ENTREPOTS, FONDS DE COMMERCE ET D'INDUSTRIES SIMILAIRES OU CONNEXES, TOUTES PARTICIPATIONS DANS SEMBLABLES ENTREPRISES ; ET GENERALEMENT TOUTES OPERATIONS INDUSTRIELLES, COMMERCIALES, FINANCIERES, MOBILIERES OU IMMOBILIERES S'Y RAPPORTANT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT OU SIMPLEMENT SUSCEPTIBLES DE FAVORISER LE DEVELOPPEMENT OU L'EXTENSION DES AFFAIRES DE LA SOCIETE EN FRANCE OU A L'ETRANGER.
- Faire ouvrir au nom de la Société tous comptes courants à toutes banques et établissements de crédit et à l'administration des chèques postaux, y déposer et retirer toutes sommes et chèques, signer et endosser tous chèques,
- Arrêter tous comptes, encaisser toutes les sommes dues à la Société et acquitter celles qu'elle pourrait devoir, et ce, pour quelque cause que ce soit,
- Souscrire, endosser, accepter, acquitter tous effets de commerce,
- Passer tous traités, marchés, soumissions de travaux avec tous particuliers et toutes administrations publiques, faire tous achats de fournitures quel que soit leur montant, convenir du paiement au comptant ou à terme,
- Signer tous baux quelconques, quelle que soit leur durée,
- Suivre toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts,
- Représenter la Société dans tout redressement ou liquidation judiciaire,
- Se désister de tous droits, faire mainlevée avant ou après paiement de toutes inscriptions, saisies et autres empêchements,
- Traiter, transiger et compromettre.

Toutefois le Gérant devra être autorisé à l'unanimité des associés pour emprunter avec garantie hypothécaire, consentir toutes hypothèques, ou tous nantissements sur les biens sociaux, ainsi que pour consentir toutes participations aux bénéfices.

Les restrictions de pouvoirs ci-dessus énoncées ne seront pas opposables aux tiers. A l'égard de ces derniers, le Gérant a tous pouvoirs dès lors qu'il a contracté dans les limites de l'objet social et sous la dénomination sociale conformément aux articles 2 et 3 ci-dessus.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus ci-dessus, sauf le droit pour chacun de s'opposer à toute opération avant qu'elle ne soit conclue. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant devra consacrer tout son temps et tous ses soins aux affaires sociales.

En cas de démission du gérant comme en cas de décès, d'interdiction, de redressement ou liquidation judiciaire, ou de toute autre cause l'obligeant à renoncer à la gérance, un nouveau gérant sera nommé à l'unanimité. Les pouvoirs de ce nouveau gérant seront déterminés par la même assemblée et à l'unanimité.

ARTICLE 10 - TRAITEMENT DU GERANT - DEPENSES DIVERSES

Le gérant aura droit à un traitement dont le montant sera fixé lors de la première Assemblée Générale.

Ce traitement sera porté aux frais généraux.

Les frais de voyage, déplacement. démarche et les frais de représentation faits par les coassociés. gérants ou non. dans l'intérêt de la Société seront remboursés. sur production d'un état signé par les intéressés et passés en frais généraux.

ARTICLE 11 - AVANCES EN COMPTE COURANT

Chaque associé pourra, avec le consentement de ses coassociés. verser en compte courant des sommes utiles à la Société. Il pourra de même laisser tout ou partie des bénéfices qui lui reviennent.

Quel que soit le terme du remboursement stipulé, l'associé titulaire d'un compte courant ne pourra exiger un remboursement total ou partiel qu'après un préavis de trois mois.

La gérance pourra stipuler avec l'associé intéressé la date des remboursements, mais elle aura toujours le droit d'opérer des remboursements anticipés à toute époque quand bon lui semblera.

TITRE QUATRIEME

COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 12 - NOMINATION - MISSION

Les associés peuvent nommer un ou plusieurs Commissaires aux Comptes dans les formes prévues à l'article 13 des présents statuts.

Toutefois la Société est tenue de désigner un Commissaire aux Comptes au moins, si elle dépasse. à la clôture de l'exercice social, les chiffres fixés par décret pour deux des critères suivants : le total de leur bilan, le montant hors taxes de leur chiffre d'affaires, ou le nombre moyen de leurs salariés au cours d'un exercice.

Même si ces seuils ne sont pas atteints, la nomination d'un Commissaire aux Comptes peut être demandée en justice par un associé.

La Société n'est plus tenue de désigner un Commissaire aux Comptes dès lors qu'elle n'a pas dépassé les chiffres fixés pour deux des trois critères susvisés pendant les deux exercices précédant l'expiration du mandat du Commissaire aux Comptes.

Les Commissaires aux Comptes sont nommés pour une durée de six exercices ; leurs fonctions expirent après l'assemblée ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Les Commissaires aux Comptes sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confère la Loi.

Le Commissaire aux Comptes peut demander des explications au gérant. qui est tenu de répondre dans les conditions et délais fixés par décret, sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation qu'il a relevé à l'occasion de l'exercice de sa mission. La réponse est communiquée au comité d'entreprise.

En cas d'inobservation de ces dispositions, ou si, en dépit des décisions prises. il constate que la continuité de l'exploitation demeure compromise, le Commissaire aux Comptes établit un rapport spécial. Il peut demander que ce rapport spécial soit adressé aux associés ou qu'il soit présenté à la prochaine assemblée générale. Ce rapport est communiqué au comité d'entreprise.

Les Commissaires aux Comptes sont avisés au plus tard en même temps que les associés des assemblées ou consultations écrites ; ils ont accès aux assemblées.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société.

TITRE CINQUIEME

DECISIONS COLLECTIVES

LIVRES ET REGISTRES

DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

ARTICLE 13 - DECISIONS COLLECTIVES

I.- MODE DE CONSULTATION

La réunion d'une assemblée est obligatoire pour l'approbation des comptes annuels, et lorsqu'elle a été demandée par un associé par une lettre recommandée adressée à la gérance.

Les associés sont alors convoqués par le Gérant quinze jours au moins avant la date de la réunion par lettre recommandée adressée à leur domicile. Cette lettre précise les lieu, jour et heure de la réunion. Sont joints à cette convocation le rapport de gestion établi par la gérance, le texte des résolutions proposées, et s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice écoulé.

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées par un autre associé ou par son conjoint.

L'assemblée est présidée par le gérant. La délibération est constatée par un procès-verbal signé par tous les associés présents, établi dans les conditions fixées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans les cas autres que ceux visés à l'alinéa 1 du présent article, la décision peut être prise par voie de consultation écrite sur l'invitation du gérant. Celui-ci adresse au domicile des associés par lettre recommandée son rapport écrit et le texte des résolutions proposées.

Les associés doivent émettre leur vote par lettre recommandée dans un délai de quinze jours. Le vote s'exprime par l'indication, pour chaque résolution, de la formule "accepté" ou "rejeté". L'absence de réponse d'un associé dans le délai sera considérée comme une abstention de sa part.

La consultation écrite fait l'objet d'un procès-verbal signé du gérant et établi dans les conditions fixées par les dispositions réglementaires en vigueur. A ce procès-verbal est annexée la réponse de chaque associé.

II.- REGIME DES DECISIONS

Sauf application des dispositions particulières aux présents statuts, les décisions qui excèdent les pouvoirs des gérants tels que fixés à l'article 9 ci-dessus, sont prises avec le consentement de tous les associés.

Les décisions des associés ayant pour objet la modification des statuts devront être prises également à l'unanimité.

ARTICLE 14 - LIVRES ET REGISTRES - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Les opérations de la Société seront constatées sur des livres et registres tenus conformément à la Loi et suivant les usages du commerce, sous la responsabilité et par les soins de la gérance.

Chaque associé aura le droit de procéder à toute vérification quand bon lui semblera et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il doit être répondu par écrit par la gérance.

TITRE SIXIEME

EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

ARTICLE 15 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le ler Décembre et finit le 3O Novembre de chaque année.

Par exception. le premier exercice commencera à compter du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. pour finir le 30 Novembre 1994.

ARTICLE 16 - COMPTES SOCIAUX

La gérance dresse à la fin de chaque exercice l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif.

Elle dresse également le bilan. le compte de résultat et l'annexe qui sont établis après chaque exercice selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. sauf si un changement exceptionnel est intervenu dans la situation de la Société ; dans ce dernier cas. les modifications doivent être décrites et justifiées dans l'annexe. Elles doivent être aussi signalées dans le rapport de gestion. et le cas échéant, dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

La gérance établit aussi un rapport de gestion sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice écoulé.

Dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice. la gérance convoque, par lettre recommandée. l'assemblée des associés qui statue sur les comptes dudit exercice à la majorité simple du capital social.

Sont joints à la convocation, qui est adressée aux associés quinze jours avant la date de l'assemblée. le bilan. le compte de résultat et l'annexe, le rapport de gestion ainsi que le texte des résolutions proposées.

L'inventaire est tenu à la disposition des associés. durant le même délai. au siège social.

ARTICLE 17 - INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Si la Société vient à répondre à l'un des critères définis par décret et tirés du nombre de salariés ou du chiffre d'affaires. compte tenu éventuellement de la nature de l'activité. le ou les gérants sont tenus d'établir une situation de l'actif réalisable et disponible. valeurs d'exploitation exclues, et du passif exigible. un compte de résultat prévisionnel. un tableau de financement en même temps que le bilan annuel et un plan de financement prévisionnel.

La périodicité. les délais et les modalités d'établissement de ces documents sont également précisés par décret.

La Société concernée cesse d'être assujettie à cette obligation lorsqu'elle ne remplit aucune de ces conditions pendant deux exercices successifs.

Les documents susvisés sont analysés dans des rapports écrits sur l'évolution de la Société établis par le Gérant qui les communique au Commissaire aux Comptes et au comité d'entreprise.

En cas de non observation de ces dispositions, ou si les informations données dans les rapports visés à l'alinéa précédent appellent des observations de sa part. le Commissaire aux Comptes le signale dans un rapport au gérant ou dans le rapport

annuel. Il peut demander que son rapport soit adressé aux associés ou qu'il en soit donné connaissance à l'assemblée des associés. Ce rapport est communiqué au comité d'entreprise.

ARTICLE 18 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont aussi distribuables les sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les associés peuvent décider l'inscription au compte report à nouveau ou à tous comptes de réserve, de tout ou partie des bénéfices distribuables. Ils fixent l'affectation ou l'emploi des bénéfices ainsi inscrits à ces comptes.

Les sommes distribuables sont réparties entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

Les pertes non compensées par les réserves et le report bénéficiaire des exercices antérieurs sont portés à un compte "pertes antérieures" du bilan pour être imputés sur les bénéfices des exercices antérieurs. Les pertes sont supportées par les associés dans les mêmes proportions que les bénéfices.

TITRE SEPTIEME

TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

PROPRIETE DU FONDS SOCIAL

ARTICLE 19 - TRANSFORMATION

La transformation de la Société en Société d'une autre forme peut être décidée par décision collective des associés prise à l'unanimité, sans que cette opération entraîne la création d'un être moral nouveau.

ARTICLE 20 - DISSOLUTION

I.- DISSOLUTION PAR L'ARRIVEE DU TERME :

La Société est dissoute à l'arrivée du terme à défaut de prorogation. Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance devra provoquer une réunion des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

II.- DECISION DES ASSOCIES :

La Société pourra être dissoute à tout moment par décision prise avec l'accord de tous les associés.

Si du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, tout associé pourra requérir la dissolution de la Société à charge pour lui de faire connaître son intention à cet égard par acte extra-judiciaire signifié au gérant, au siège social avant la réunion de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

III.- DECES INTERDICTION OU INCAPACITE D'UN ASSOCIE :

La Société ne sera pas dissoute par le décès ou l'interdiction d'un associé.

Elle continuera entre les héritiers, ayants droit, ayants cause ou représentant légal de l'associé, et les autres associés dans les conditions prévues à l'article 1870 du Code Civil.

L'incapacité légale ou physique permanente, et dûment constatée, de l'un des associés sera assimilée au décès.

ARTICLE 21 - LIQUIDATION

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. Sa dénomination sociale est suivie de la mention "Société en liquidation". Cette mention ainsi que le nom du liquidateur ou des liquidateurs, doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses. La personnalité morale de la Société subsiste, pour les besoins de la liquidation, jusqu'à la clôture de celle-ci. La dissolution de la Société 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 dissolution de la Société n'entraîne pas de plein droit la résiliation des baux des immeubles utilisés pour son activité sociale.

Le gérant en service lors de la dissolution est nommé liquidateur. En cas de besoin, les associés pourvoient à la majorité simple au remplacement du liquidateur qui ne serait plus en mesure d'exercer son mandat.

Le liquidateur exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement. Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet, et, notamment, ceux de vendre soit à l'amiable, soit aux enchères, en bloc ou en détail, tous les biens, droits et actions de toute nature, mobiliers et immobiliers appartenant à la Société, le tout sans aucune réserve et de manière à parvenir à l'entière liquidation de la Société sous réserve de respecter les dispositions édictées par la Loi.

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la Société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde est réparti entre les associés dans la proportion de leur part dans le capital social.

Si le résultat de la liquidation établit un résultat négatif, les pertes sont supportées par les associés dans la même proportion.

ARTICLE 22 - PROPRIETE DU FONDS SOCIAL

La Société étant seule propriétaire de son actif, les héritiers, représentants, ayants droit ou ayants cause et créanciers personnels d'un associé, ne pourront en aucun cas requérir l'apposition des scellés sur les biens sociaux, ni prendre quelque mesure que ce soit pouvant entraver la marche normale de la Société. Lesdits héritiers, ayants droit ou ayants cause et créanciers personnels de l'associé seront tenus de s'en rapporter aux derniers inventaires et bilans arrêtés entre les associés. Ces dispositions sont applicables au cas où pour une cause quelconque les héritiers d'un associé prédécédé demanderaient la dissolution de la Société. Il serait alors dressé seulement un inventaire en la forme commerciale et procédé, s'il y a lieu, à la liquidation conformément aux prescriptions de l'article 21.

TITRE HUITIEME

CONTESTATIONS - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations concernant les affaires sociales, qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la Société

et de sa liquidation, seront portées devant les tribunaux compétents du siège social. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toute assignation et signification seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

ARTICLE 24 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les Associés donnent dès à présent, tous pouvoirs à Monsieur Jean-Pierre PIGEAULT, à l'effet de prendre, au nom et pour le compte de la Société, jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les engagements suivants :

1°/ OUVRIR un compte d'avances auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'ILLE ET VILAINE dont le siège est à RENNES 45 Boulevard de la Liberté, afin de permettre d'engager les dépenses indispensables à la constitution et au fonctionnement de la Société.

2°/ SIGNER tous actes, faire toutes déclarations, effectuer tous paiements, recevoir quittance, obliger la Société au règlement du prix d'acquisition en capital, et éventuellement en intérêts, aux échéances convenues, se faire remettre tous titres et pièces, et plus généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire en vue de la réalisation de l'objet social.

Conformément à l'article 6, alinéa 3 du Décret N° 78-704 du 3 juillet 1978, l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, emportera reprise de ces engagements par ladite Société.

ARTICLE 25 - DECLARATIONS FISCALES

Les Associés déclarent opter pour l'assujettissement au régime de l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, avec attribution de juridiction au Tribunal de Commerce de ce siège.

ARTICLE 27 - PUBLICITE - FORMALITES

Les requérants donnent tous pouvoirs à Mademoiselle Michèle TEXIER, Clerc de Notaire à RENNES, 4 Rue du Champ Dolent, pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et en particulier pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales du département du siège social, ainsi que tous imprimés de demande d'immatriculation ou de modification qui se révèleront nécessaires.

ARTICLE 28 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires auxquels les présentes donneront lieu seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

DONT ACTE rédigé sur onze pages,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par :

Mademoiselle Michèle TEXIER, Clerc de Notaire, domiciliée à RENNES 4 Rue du Champ Dolent, dûment habilitée et assermentée à cet effet, qui a également signé,

A RENNES 25 Rue de la Monnaie,
Les jour, mois et an sus-dits,
Et le Notaire a signé le même jour.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME des statuts mis à jour suite à l'assemblée générale extraordinaire du 20 Mars 1994.

La Gérance.