



RCS : ALBI

Code greffe : 8101

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

## REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de ALBI atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 00103

Numéro SIREN : 801 117 508

Nom ou dénomination : SAS LMI

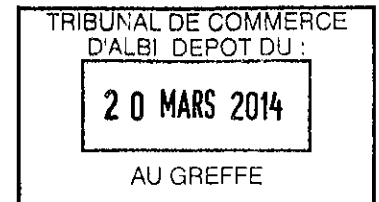
Ce dépôt a été enregistré le 20/03/2014 sous le numéro de dépôt 532

EANE

VALLEA

LEALE

A 532.



801 117 508  
2014 D 107.

**DU 13 FEVRIER 2014**

**STATUTS**

**SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE**  
**UNIPERSONNELLE**

**SAS LMI**

100121701

PL/MPS/

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,  
LE TREIZE FÉVRIER

A ALBI (Tarn), 18, Place Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial  
d'ALBI, ci-après nommé,

Maître Philippe LANNES, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle "Marjorie LARTIGUE-CHABBERT et Philippe LANNES, notaires,  
associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial", à la  
résidence d'ALBI (Tarn),

A REÇU le présent acte contenant :

**STATUTS DE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE UNIPERSONNELLE**

**A LA REQUÊTE DE :**

Monsieur Laurent Claude **MIQUEL**, Consultant stratégique, demeurant à  
TERSSAC (81150) 8 Chemin de Larroque.

Né à LAVAUUR (81500) le 12 octobre 1964.

Célibataire.

Soumis à un pacte civil de solidarité conclu le 12 décembre 2008 avec  
Virginie Christiane Michèle GROS, enregistré au greffe du Tribunal d'instance d'ALBI  
le 12 décembre 2008.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ici présent.

**LEQUEL** a établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions  
simplifiée.

✓

**PREMIERE PARTIE**  
**STATUTS**

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| <b>Titre I -</b>   | <b>Caractéristiques</b>      |
| <b>Titre II -</b>  | <b>Capital social</b>        |
| <b>Titre III -</b> | <b>Parts sociales</b>        |
| <b>Titre IV -</b>  | <b>Administration</b>        |
| <b>Titre V -</b>   | <b>Comptes sociaux</b>       |
| <b>Titre VI -</b>  | <b>Dispositions diverses</b> |

**DEUXIEME PARTIE**  
**DISPOSITION DIVERSES**  
**ET TRANSITOIRES**

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b><u>PREMIERE PARTIE - STATUTS</u></b> |
|-----------------------------------------|

**TITRE I - CARACTERISTIQUES**

**ARTICLE 1 . FORME**

La société a la forme d'une société par actions simplifiée régie par le livre II, titre I et titre II chapitre VII du Code de commerce et les présentes.

Elle pourra être pluripersonnelle ou unipersonnelle et ne pourra pas faire appel public à l'épargne.

**ARTICLE 2 . OBJET**

La société a pour objet, en France et à l'étranger : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

La participation directe ou indirecte de la société à toutes activités ou opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

**ARTICLE 3 . DÉNOMINATION**

La dénomination sociale est : SAS LMI

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S. », ensuite de l'énonciation du montant du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN, puis la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

#### **ARTICLE 4 . SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à TERSSAC (81150), 8, chemin de Larroque.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même Commune par simple décision de la présidence, sous réserve de ratification par la prochaine décision collective, et en tout autre lieu en vertu d'une décision extraordinaire des associés.

#### **ARTICLE 5 . DURÉE**

La durée de la société est de QUATRE-VINGT-DIX années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés devront être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut de consultation dans ce délai, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de Justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus. La décision de prorogation doit être prise à la majorité requise pour la modification des statuts.

#### **TITRE II - CAPITAL SOCIAL**

#### **ARTICLE 6 . APPORTS**

L'associé unique effectue les apports suivants :

A ALBI (TARN) 81000 10 - 12 Place du Palais,

Un immeuble à usage professionnel élevé de trois étages sur rez-de-chaussée,

Figurant au cadastre savoir :

| Section | N°  | Lieudit            | Surface          |
|---------|-----|--------------------|------------------|
| AH      | 199 | 10 Place du Palais | 00 ha 00 a 42 ca |
| AH      | 360 | 12 Place du Palais | 00 ha 01 a 71 ca |

#### **Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LARTIGUE-CHABBERT, notaire à ALBI, le 14 juin 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ALBI le 27 juin 2013, volume 2013P, numéro 3378.

#### **ARTICLE 7 . NON APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1832-2 DU CODE CIVIL**

Compte tenu de la libre-négociabilité des actions, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil imposant à l'apporteur de biens communs d'aviser son conjoint et conférant à ce dernier la possibilité de revendiquer la qualité d'associé, ne sont pas applicables à la société par actions simplifiée.

#### **FISCALITE DE L'APPORT IMMOBILIER**

#### **Droits**

Les apports en nature ne sont soumis à aucun droit fixe, l'apporteur s'engageant à conserver les titres représentatifs de cet apport pendant trois ans, à la condition qu'ils soient compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle.

La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

### Imposition de la plus-value d'apport immobilier

#### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LARTIGUE-CHABBERT, notaire à ALBI, le 14 juin 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ALBI le 27 juin 2013, volume 2013P, numéro 3378.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : le prix d'acquisition est égal au prix de cession.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

### PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière d'ALBI.

### Droit de préemption urbain

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, le présent apport donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 25 janvier 2014.

Et par lettre en date du 6 février 2014 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse susvisée, sont demeurées annexées.

### Autorisations d'urbanisme

#### - DECLARATION PREALABLE

Monsieur MIQUEL déclare que les biens objet des présentes ont fait l'objet de travaux soumis à déclaration préalable.

La déclaration préalable a été déposée le 1er février 2012 en mairie d'ALBI sous le numéro DP 081 004 12X6043.

Elle a fait l'objet d'une autorisation d'exécuter les travaux soumis à déclaration préalable en date du 5 mars 2012, ladite autorisation subordonnant l'exécution des travaux au respect des prescriptions ci-après littéralement reproduites

#### "ASSAINISSEMENT:

##### **Eaux pluviales:**

*A l'occasion des travaux, les eaux usées seront strictement séparées des eaux de pluie (de ruissellement et de drainage) de manière à être raccordées séparativement.*

##### **Eaux usées:**

*Le réseau public d'eaux usées est présent au droit de la parcelle. Le pétitionnaire devra prendre contact avec le service assainissement de la communauté d'agglomération de l'albigeois pour les modalités techniques du raccordement au 05.63 38 83 43.*

*Les fosses septiques et installations similaires devront être supprimées.*

**ASPECT EXTERIEUR** : prescriptions de l'architecte des bâtiments de France**Maison du n°10 :**

- Les menuiseries de fenêtres neuves seront en bois peint de style ancien, avec même réseau de petits bois et de carreaux, cochonnet minimum (remplacement du cadre dormant), petits bois de section chanfreinée et raccordés au châssis. Les menuiseries du dernier niveau devront présenter des carreaux moyens de proportions légèrement plus hauts que larges, comme les menuiseries des étages inférieurs.
- Les volets à persiennes seront conservés et restaurés si besoin. Ils seront peints en couleur pastel référence RAL 7001, 7040 ou équivalent. La porte du garage sera conservée et repeinte dans la même couleur que les volets.
- L'escalier ancien intérieur sera conservé et restauré.

**Maison du n°12:**

- En cas de restauration des modénatures en façade principale de couleur blanc cassé, les réparations seront réalisées à l'identique de l'existant, et une peinture minérale d'harmonisation de couleur beige clair sera appliquée sur l'ensemble.
- Les menuiseries extérieures seront conservées et restaurées si besoin. Elles seront repeintes en couleur brun-rouge référence RAL 3005.
- L'escalier principal intérieur et les planchers en bois seront conservés et restaurés si besoin. Les structures porteuses de l'immeuble ne devront pas être affectées par les travaux d'aménagement.
- Le prolongement de l'escalier desservant le 3ème niveau sera réalisé en bois dans un style similaire à l'existant.

Avant le démarrage des travaux, une réunion sera organisée avec les entreprises et le STAP afin de préciser certains détails d'exécution. Les plans d'exécution des menuiseries seront soumis à l'approbation du STAP avant fabrication."

Sont demeurées ci-jointes et annexées à l'acte du 14 juin 2013 une copie desdites déclaration préalable et autorisation d'exécuter les travaux, dont Monsieur MIQUEL reconnaît avoir parfaite connaissance tant par la lecture qui lui en a été donnée que les explications fournies.

Il déclare que le récépissé de dépôt de la déclaration préalable susvisée a fait l'objet d'un dispositif d'affichage sur les biens objet de la présente vente, pendant 2 mois et pendant toute la durée des travaux.

Il déclare que les travaux visés dans la déclaration préalable n'ont pas été réalisés à ce jour et que les seuls travaux réalisés portent sur l'aménagement intérieur du bien vendu.

En conséquence le **VENDEUR** a retiré la déclaration préalable sus-visée ainsi qu'il résulte d'un arrêté de retrait de déclaration préalable délivré le 19 Décembre 2012 demeuré joint et annexé à l'acte du 14 juin 2013.

**Bénéfice des garanties des articles 1792 et suivants du Code civil**

La société SAS LMI sera subrogée dans le bénéfice des garanties prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 du Code civil en ce que ces garanties peuvent encore exister compte tenu des délais fixés par l'article 1792-4-1 du Code civil. Il est précisé que l'immeuble a fait l'objet :

- d'une déclaration préalable délivrée le 05 Mars 2012 sous le n° DP 81004 12 X6043,
- d'un retrait de déclaration préalable délivré le 19 Décembre 2012



Les textes des articles sus visés sont les suivants :

**Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

**Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

**Article 1792-3**

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

**Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

**ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble objet de l'apport appartient à Monsieur MIQUEL, pour l'avoir acquis :

La parcelle AH n°199, de la Société dénommée **SCI DU 10 PLACE DU PALAIS**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à TOULOUSE (31500), 6 rue du Docteur Ferdinand Gendre, identifiée au SIREN sous le numéro 538732272 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Et la parcelle AH n°360, de la Société dénommée **SCI DU 12 PLACE DU PALAIS**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à TOULOUSE (31500), 6 rue du Docteur Ferdinand Gendre, identifiée au SIREN sous le numéro 538732181 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LARTIGUE-CHABBERT, notaire à ALBI, le 14 juin 2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix total de 520.000 euros, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la Publicité Foncière d'ALBI le 27 juin 2013, volume 2013P, numéro 3378.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

**- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE CADASTRE SECTION AH N° 199**

Ledit immeuble appartient à la SCI DU 10 PLACE DU PALAIS, pour l'avoir acquis, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis ALARY notaire à ALBI avec le concours de Maître Philippe THIRIOT notaire associé à ALBI le 6 mars 2012, du :

"CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE D'ALBI", Etablissement public régi par les articles L 123-4 du Code de l'action sociale et des familles, dont le siège est à la Mairie d'ALBI (81000), 17 Rue de l'Hôtel de Ville, identifié au SIREN sous le numéro 268101300.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Ledit acte contient les déclarations d'usage quant à l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ALBI le 28 mars 2012, volume 2012P, numéro 2104.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire associé soussigné.

**- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE CADASTRE SECTION AH N° 360**

Ledit immeuble appartient à la SCI DU 12 PLACE DU PALAIS, pour l'avoir acquis, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis ALARY notaire à ALBI avec le concours de Maître Philippe THIRIOT notaire associé à ALBI le 6 mars 2012, du :

"CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE D'ALBI", Etablissement public régi par les articles L 123-4 du Code de l'action sociale et des familles, dont le siège est à la Mairie d'ALBI (81000), 17 Rue de l'Hôtel de Ville, identifié au SIREN sous le numéro 268101300.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (165.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Ledit acte contient les déclarations d'usage quant à l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ALBI le 28 mars 2012, volume 2012P, numéro 2105.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire associé soussigné.

**Originellement :**

Le BIEN objet des présentes appartenait en pleine propriété au CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE D'ALBI,

Au moyen de l'acquisition qu'il en avait fait, avec d'autres biens immobiliers, de la « Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré du Tarn » (Office Public Départemental d'Habitations à Loyer Modéré du Tarn), ayant son siège social est à ALBI (81000 - Tarn), 2, rue du Général Galliéni, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBI (Tarn) sous le numéro 278 100 011,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe THIRIOT, Notaire associé à ALBI (81000), soussigné, les 27 et 28 décembre 2007, publié au Bureau des Hypothèques d'ALBI (81000) le 18 janvier 2008, volume 2008P, numéro 539, avec reprise pour ordre du 15 février 2008, volume 2008D numéro 1806.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable aussitôt l'accomplissement des formalités de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent (et après remise d'une copie authentique de l'acte portant mention de cette publicité) ou au vu du certificat du notaire instrumentaire prévu à l'annexe du décret n° 88-74 du 21 janvier 1988, et intégralement réglé depuis ainsi déclaré.

**Origine de propriété antérieure :**

L'origine de propriété antérieure telle qu'établie aux termes de l'acte des 27 et 28 décembre 2007, précité, est ici littéralement rapportée:

«.....»

*Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la STE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, venderesse aux présentes, savoir :*

*I - .....*

**II - Les biens immobiliers situés à ALBI 10 et 12 place du Palais:**

*Par suite de l'acquisition que cette dernière en a faite, savoir:*

*- l'immeuble situé 10, place du Palais (AH 199):*

*De Monsieur Gérard Eugène Georges Joseph GOMREE, notaire en retraite, et Madame Pierrette Joséphine Juliette Emilie TARAYRE, Retraitée, son épouse, demeurant ensemble à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron), 6, rue Rouziès Labastide,*

*- l'immeuble situé 12, place du Palais (AH 360):*



De la société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA PLACE DU PALAIS », en abrégé « SCI DE LA PLACE DU PALAIS », Société Civile au capital de 10.000 Francs, dont le siège social est à ALBI, 12, place du Palais, non immatriculée au RCS d'ALBI,

Suivant acte reçu par Maître Pierre BRACHAT, notaire associé à ALBI, le 8 janvier 2002,

Moyennant le prix de CINQUANTE ET UN MILLE SOIXANTE-DIX EUROS QUARANTE-DEUX CENTIMES (51.070,42 €) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI le 20 février 2002, volume 2002 P, numéro 1179 et 1180.

Origine de propriété antérieure

**De l'immeuble situé 10 place du Palais (AH 199) ::**

Cet immeuble dépendait de la communauté universelle existant entre les époux GOMREE / TARAYRE, susnommés, pour ces derniers l'avoir acquis,

De la Société A Responsabilité Limitée, dénommée SARL LE RENOUVEAU IMMOBILIER, au capital de 50.000 Francs, dont le siège est au « Les Jeannetoux », NEUVIC SUR L'ISLE (Dordogne - 24190), constituée pour une durée de trente années à compter de son immatriculation et dont les statuts ont été établis suivant acte reçu par Maître Michel FROISSARD, notaire à SAINT AIGUELIN, (Charente Maritime) le 6 Juillet 1964, ladite Société immatriculée au Registre de Commerce de PERIGUEUX sous le numéro B 330 479 617 584 B 119),

Suivant acte reçu par Maître Alain PAPEIX, notaire associé à ALBI, le 12 Juillet 1991,

Moyennant le prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (250.000 Francs) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI le 27août 1991, volume 1991 P, numéro 4126.

Antérieurement, cet immeuble appartenait à la Société « LE RENOUVEAU IMMOBILIER », pour cette dernière l'avoir acquis,

De Monsieur Fernand Didier FOULQUIER, retraité, demeurant à TOULOUSE, 3, rue d'Aurignac, Célibataire, né à MILHAVET (Tarn) le 23 Mai 1907,

Suivant acte reçu par Maître Romain AYMARD, notaire associé à TOULOUSE, le 6 juillet 1989,

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT MILLE FRANCS payé comptant et quittancé audit acte.

Ledit acte contient les déclarations d'usage quant à l'état civil et la capacité des parties.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI le 21juillet1989, volume 4702, numéro 25.

Plus antérieurement :

Monsieur FOULQUIET était propriétaire dudit immeuble par suite des faits et actes ci-après analysés et relatés dans l'acte reçu par Maître Romain AYMARD, notaire associé à TOULOUSE, le 6 juillet 1989, ci-dessus relaté :

I - Originellement, ledit immeuble appartenait en propre à Madame Julie Marie Elisabeth FABRE, épouse de Monsieur Auguste Philippe ROUQUETTE, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite seule pour son compte personnel en sa qualité d'épouse mariée sous le régime dotal aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BLANC, notaire à VILLENEUVE SUR VERE, le 29 décembre 1889 de Monsieur Adolphe Louis REY, agent d'assurance et de Madame Marie Louise Rose SOUSSALY, son épouse, demeurant ensemble à ALBI, rue des Carmélites, suivant acte reçu par Maître REYNES notaire à ALBI, le 4 juillet 1921 dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques d'ALBI le 29 juillet 1921 volume 1164 n° 20

Moyennant le prix de neuf mille cinq cents francs payé comptant et quittancé audit acte, dans lequel les vendeurs ont déclaré qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître FREZOULS, notaire à ALBI, le 10 janvier 1899, et qu'ils n'avaient jamais été tuteurs.

## II - Donation-partage

Ledit immeuble appartenait à Madame Léonie ROUQUETTE épouse de Monsieur FOULQUIER ci-après nommée

a) tant nu moyen de la donation à titre de partage anticipé faite par Madame Julie Marie Elisabeth FABRE, veuve de Monsieur Auguste ROUQUETTE, domiciliée à ALBI, 14 avenue du Maréchal Foch, à ses deux enfants :

- Madame FOULQUIER ci-après nommée

- Madame Céline Maria Félicie ROUQUETTE, institutrice, épouse de Monsieur Célestin Antoine ROUFFIAC, inspecteur de l'Etat sur les Chemins de Fer, avec lequel elle était domiciliée à LABRUGUIERE

Et ce, aux termes d'un acte reçu en présence de témoins par Maître MONS, notaire à ALBI, le 12 février 1931, transcrit au bureau des hypothèques d'ALBI le 4 avril 1931 volume 269 n° 7.

Ladite donation-partage comprenait tous les biens présents de ladite dame veuve ROUQUETTE née FABRE, et a été faite notamment sous réserve d'usufruit par la donatrice, sa vie durant, de tous les biens compris dans ladite donation.

b) que par suite de l'attribution qui lui en a été faite sans soulte à sa charge avec d'autres biens,

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me MONS, le 12 février 1931, après la donation-partage sus relatée, contenant entre Madame FOULQUIER, née ROUQUETTE et Madame ROUFFIAC, née ROUQUETTE, le tout sous la médiation de Madame veuve ROUQUETTE née FABRE, leur mère, le partage des biens dépendant de la succession de Monsieur Auguste Philippe FABRE, leur père et époux décédé en son domicile à ALBI le 21 août 1924 et des biens qui avaient été donnés auxdites dames ROUFFIAC et FOULQUIER par Madame veuve ROUQUETTE aux termes de l'acte précité.

Attendu son caractère déclaratif, le partage en question n'a pas été transcrit.

Madame veuve ROUQUETTE née FABRE est décédée à ALBI le 4 Janvier 1934 de sorte que les droits d'usufruit réservés par ladite dame aux termes de l'acte de donation partage précité se trouvent aujourd'hui éteints.

## III - Décès de Madame FOULQUIER

Madame Léonie Rosa ROUQUETTE, en son vivant épouse de Monsieur François Angéli Jean FOULQUIER, née MAILHOC le 8 avril 1886, est décédée en son domicile à ALBI, le 22 novembre 1957, après avoir aux termes de son testament fait le la forme olographe en date à MILHAVET du 23 octobre 1937, demeuré déposé après ouverture et description judiciaire au rang des minutes de Maître MALPHETTES, notaire à ALBI, le 24 mars 1958, en vertu d'une ordonnance de Monsieur BEC, Juge au Tribunal civil d'ALBI, Président dévolutaire en date du 6 mars 1958, fait les dispositions suivantes ci-après littéralement rapportées :

"Je soussignée ROUQUETTE Léonie épouse FOULQUIER Angéli demeurant à ALBI, donne à mon époux demeurant avec moi, la jouissance de tous Les biens meubles et immeubles qui composeront ma succession à mon décès.

Je donne à titre de préciput et hors part à mon fils Fernand FOULQUIER, demeurant avec moi à ALBI la totalité de tous mes biens, meubles et immeubles qui composeront ma succession sous réserve de la jouissance que j'ai donnée ci-dessus à mon mari, sa vie durant.

Fait de ma main à MILHAVET le 23 octobre 1937"

Et elle n'a laissé pour recueillir sa succession

1° - Monsieur François Angéli Jean FOULQUIER, son mari survivant, légataire de l'usufruit de tous les biens meubles et immeubles composant la succession, sans exception ni réserve, en vertu du testament précité et usufruitier légal des biens de la même succession, sauf confusion avec l'usufruit testamentaire plus étendu.



2° - et pour seuls héritiers  
 - Monsieur Fernand FOULQUIER vendeur aux présentes  
 - et Monsieur Jean Denis FOULQUIER, cultivateur, époux de Madame Denise Yvonne DAUBANES, demeurant à MILHAVET  
 Ses deux enfants nés de son mariage avec son mari survivant  
 Ainsi que ces décès et qualités héréditaires ont été constatés par un acte de notoriété dressé par ledit Me MALPHETTES, les 14 et 17 mai 1958.

IV - Suivant acte reçu par ledit Me MALPHETTES le 28 mai 1958, Messieurs Fernand Didier FOULQUIER et Jean Denis FOULQUIER sus nommés, après avoir pris connaissance du testament de Madame FOULQUIER, leur mère, ont déclaré consentir à l'exécution du legs en usufruit fait par Madame FOULQUIER de cujus à Monsieur François Angéli Jean FOULQUIER, son mari et faire la délivrance à ce dernier dudit legs en usufruit.

En conséquence, ils ont autorisé ledit Mr FOULQUIER, père, à disposer de cet usufruit comme de chose lui appartenant et à en percevoir les revenus à compter du jour du décès de la testatrice.

Audit acte, est intervenu ledit Mr FOULQUIER, père, lequel a déclaré accepter la délivrance de legs qui lui en a été ainsi faite.

V - Suivant acte reçu par ledit Me MALPHETTES, le 28 mai 1958, Monsieur Jean Denis FOULQUIER, l'un des héritiers sus nommés, ayant agi en qualité d'héritier pour partie de Madame FOULQUIER née ROUQUETTE a déclaré renoncer à se prévaloir de la réduction dont était susceptible le legs de la nue-propriété consenti en faveur de Monsieur Fernand FOULQUIER par Madame FOULQUIER-ROUQUETTE de cujus et par suite consentir à l'exécution pure et simple de la libéralité dont s'agit.

Audit acte, est intervenu Monsieur Fernand FOULQUIER, lequel a déclaré accepter la renonciation ainsi consentie en sa faveur par Monsieur Jean FOULQUIER, son frère.

VI - L'attestation de propriété prévue par l'article 29 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 a été établie par ledit Me MALPHETTES, à la date du 22 mai 1958 et une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques d'ALBI le 14 juin 1958 volume 1091 n°s 26 et 27.

Cet acte constate la transmission au profit de Messieurs François FOULQUIER et Fernand FOULQUIER de divers immeubles dépendant de la succession de Madame FOULQUIER née ROUQUETTE de cujus, parmi lesquels l'immeuble présentement vendu et ce, pour l'usufruit à Monsieur François FOULQUIER sa vie durant et jusqu'à son décès.

Précision faite que Monsieur François FOULQUIER est décédé à MILHAVET le 19 novembre 1962. "

**De l'immeuble situé 12 place du Palais (AH 360) ::**

*Cet immeuble appartenait à la SCI DE LA PLACE DU PALAIS pour cette dernière l'avoir acquis,*

*De Monsieur Gérard GOMREE et madame Joséphine TARAYRE, son épouse, sus-nommés,*

*Suivant acte reçu par Maître Bernard MARRE, notaire à VILLEFRANCHE DE ROUERQUE, le 27 janvier 1983,*

*Moyennant le prix de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000 Francs) payé comptant et quittancé à l'acte.*

*Audit acte les vendeurs ont fait réserver à leur profit, leur vie durant jusqu'au jour du décès du survivant d'eux, d'un droit d'usage et d'habitation partiel sur ledit immeuble.*

*Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI le 28 mars 1988, volume 4480, numéro 28.*

Antérieurement, cet immeuble dépendait de la société d'acquêts existant entre Monsieur et Madame GOMREE / TARAYRE, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite,

De Monsieur Pierre Léon Emile Marie MALPHETTES, Administrateur de Sociétés, demeurant à PARIS (16ème), 1, rue Scheffer, Epoux de Madame Anne Renée Marie Josèphe Alix de BOURDONCLE de SAINT SALVY,  
 Et Madame Geneviève Marguerite Marie MALPHETTES, sans profession, demeurant à BORDEAUX (Gironde), 207, boulevard du Président Wilson,  
 Suivant acte reçu par Maître Joseph BREGEON, notaire à VILLEFFANCHE DE ROUERGUE, le 21 février 1973,  
 Moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (150.000 Francs) payé comptant et quittancé dans l'acte.  
 Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI le 19 Avril 1973, volume 2409, numéro 3.

## **ARTICLE 8 . CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de **CINQ CENT VINGT MILLE EUROS (520.000,00 EUR)**

Il est divisé en 5200 actions de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, entièrement souscrites et libérées ainsi qu'il est dit ci-dessus, numérotées de 1 à 5200 attribuées en totalité à Monsieur Laurent **MIQUEL**, soit : 5200 actions, portant les numéros 1 à 5200, en rémunération de son apport en nature.

Total égal au nombre d'actions composant le capital social : 5200.

## **ARTICLE 9 . MODIFICATION DU CAPITAL**

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi. Dans tous les cas, si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

### **1/ Augmentation de capital**

#### **Principe :**

Le capital social peut être augmenté, de toutes les manières autorisées par la loi en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, sur le rapport du président, prise aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions collectives ordinaires.

En cas d'augmentation de capital réalisée par voie d'élévation de la valeur nominale des actions existantes, la décision collective des associés doit être prise à l'unanimité.

Si l'augmentation de capital est réalisée pour partie ou en totalité, par des apports en nature, la décision de la collectivité des associés constatant l'augmentation de capital et l'augmentation consécutive du capital ainsi que la modification des statuts, doit contenir l'évaluation de chaque apport, au vu d'un rapport annexé à cette décision et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné en justice sur requête du président.

En outre, une décision collective extraordinaire doit être prise pour toutes augmentations de capital, sauf si elle est effectuée par apport en nature, à l'effet de décider, sur le rapport de ses dirigeants, l'ouverture ou non à cette occasion du capital à ses salariés. En cas de non-respect, la procédure d'augmentation de capital est frappée de nullité.

Au surplus, tous les trois ans une décision collective extraordinaire doit être prise pour se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital si les actions détenues par le personnel de la société et des sociétés qui lui sont liées représentent moins de trois pour cent du capital. Ce délai est repoussé à cinq ans si une assemblée générale extraordinaire s'est prononcée depuis moins de trois ans sur la réalisation d'une augmentation de capital.

#### **Droit préférentiel de souscription :**

Chaque associé a un droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions de numéraire. Ce droit s'exerce proportionnellement au nombre d'actions détenues. Toutefois, une décision collective extraordinaire peut supprimer ce droit de souscription. En outre, chaque associé peut, sous certaines conditions, renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.



## **2/ Réduction du capital**

La réduction du capital pourra être décidée de la même façon.

La dissolution ne sera pas prononcée si une régularisation intervient au moment où statue le tribunal.

## **TITRE III - ACTIONS**

### **ARTICLE 10 . ACTIONS**

#### **Titre :**

Les actions sont nominatives et négociables dans les conditions indiquées aux présentes.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes tenus à cet effet par la société dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi.

A la demande de l'associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. A ce document est annexée la liste mise à jour des associés, l'identité du président et, le cas échéant, des autres organes sociaux.

#### **Droits attachés aux actions :**

Chaque action donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre d'actions existantes.

#### **Droit de vote :**

Chaque action donne le droit de participer aux décisions collectives des associés et donne droit à une voix.

#### **Usufruit - nue-propriété :**

Le droit de vote s'exercera selon les modalités prévues à l'article 14 des présents statuts.

#### **Indivisibilité des actions :**

Chaque action est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs actions sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en Justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

#### **Libération des apports en numéraire :**

Les actions souscrites en numéraire doivent être libérées, lors de leur souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du président, dans le délai de cinq ans soit à compter de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, soit à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque titulaire d'actions.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions portera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la société peut exercer contre l'associé défaillant des sanctions et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

## **ARTICLE 11 . CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS**

### **MUTATION ENTRE VIFS OU PAR DECES**

#### **Formalités - Opposabilités :**

**1** - Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation de capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Après la dissolution de la société, elles demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

**2** - La cession de ces actions s'opère à l'égard de la société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est préalablement inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements ».

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement.

L'ordre de mouvement est signé par le cédant ou son mandataire ; si les actions ne sont entièrement libérées, il doit être en outre signé par le cessionnaire.

La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public ou le maire de leur domicile, sous réserve des exceptions prévues par la loi.

La transmission d'actions à titre gratuit ou en suite de décès s'opère également par un ordre de mouvement, transcrit sur le registre des mouvements, sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les frais de transfert des actions sont à la charge des cessionnaires, sauf convention contraire entre cédants et cessionnaires.

La société établit la liste des associés avec indication du nombre d'actions détenues et du domicile déclaré par chacun d'eux, préalablement à toute décision collective et au moins une fois par trimestre.

Lors de chaque établissement de la liste, mention est portée sur le registre des mouvements, de la date de celle-ci, du nombre total des actions existantes et du nombre d'actions ayant fait l'objet de création, cession, mutation ou annulation depuis l'établissement de la dernière liste.

#### **Domaine de l'agrément :**

Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, donations, ayant pour but ou conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs actions entre toutes personnes physiques ou morales sont soumises, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la société. Le tout sauf à tenir compte de ce qui peut être ci-dessus stipulé en ce qui concerne l'inaliénabilité.

#### **Cessions libres :**

Aucune cession au profit de qui que ce soit n'est libre.

#### **Procédure :**

L'opération projetée doit être portée à la connaissance du président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant le nombre d'actions cédées, le prix et les modalités de paiement, l'identité du ou des cessionnaires ou ayants-droit proposés, les conventions annexes : répartition des résultats, prise en compte de l'existence d'un compte-courant, garantie de passif.

Le président consultera sous huitaine la collectivité des associés.

La décision d'acceptation doit être prise à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés participant à la consultation, associés présents ou représentés, le cédant ne prend pas part au vote. La participation effective de la moitié au moins des associés est nécessaire.



L'agrément résulte soit d'une notification soit du défaut de réponse plus de deux mois à partir de la date inscrite sur le récépissé de la lettre adressée au président.

Le défaut d'agrément doit être notifié dans le délai visé à l'alinéa précédent, sans que ce refus ait à être motivé. Ce refus du cessionnaire peut être assorti de la décision de céder aux mêmes conditions à un autre cessionnaire, associé ou non, ou de racheter lesdites actions par voie de réduction de capital.

### **EXCLUSION**

L'exclusion d'un associé pourra s'effectuer par une décision à la majorité des deux tiers des autres associés dûment motivée basée sur des faits et un comportement de nature à compromettre la pérennité de la société.

La décision enjoindra cet associé de céder ses actions dans le délai de six mois. Ce rachat s'effectuera selon une valeur conventionnellement fixée ou établie à dire d'expert.

La décision d'exclusion peut prononcer la suspension des droits de vote de l'associé exclu jusqu'à la date de cession de ses actions, par contre ses droits de nature pécuniaire ne peuvent être suspendus.

Il est fait observer que l'associé dont l'exclusion est prévue ne peut être privé de son droit de participer à cette décision et de voter sur son exclusion.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce afin qu'il puisse présenter aux autres associés les motifs de son désaccord sur le projet d'exclusion, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

En outre, l'exclusion ne peut être prononcée sans que la société ait pris dans les mêmes conditions la décision, soit de désigner un cessionnaire pour les actions de l'associé exclu, soit de procéder elle-même au rachat desdites actions dans le cadre d'une réduction de son capital social.

### **RECOURS A L'EXPERTISE**

En cas de recours à l'expertise si contestation sur la valeur de cession ou de rachat, telle que prévue par l'article 1843-4 du Code civil, les frais et honoraires de celle-ci sont répartis entre les anciens et nouveaux titulaires des actions, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre d'actions anciennement ou nouvellement détenues.

En cas de retrait, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

Lorsque la société continue avec les associés survivants, l'héritier est seulement créancier de la société et n'a droit qu'à la valeur de ses droits sociaux, valeur déterminée au jour du décès. En cas de contestation sur son montant, cette valeur est fixée par l'expert de l'article 1843-4 sus visé.

### **SORTIE CONJOINTE**

Dans l'hypothèse où un associé envisagerait de céder à une personne non associée tout ou partie de ses titres, réduisant ainsi sa participation dans la société à un seuil inférieur à vingt (20,00) pour cent du capital social et des droits de vote, il s'engage à faire racheter par cette personne toutes les actions que ses co-associés présenteraient alors à la vente, et ce aux mêmes conditions.

Pour permettre la mise en œuvre de cette option, l'associé cédant notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception à chacun de ses co-associés son projet de cession en indiquant les points suivants : identité du cessionnaire, activité du cessionnaire, nombre de titres concernés, prix convenu, délai, modalités de règlement et toutes autres conditions particulières. Chacun des co-associés disposera d'un délai de trente jours francs à compter de la réception de la notification pour faire connaître au cédant son intention d'user de la faculté de sortie conjointe.

A défaut de réponse dans ce délai, le co-associé sera réputé avoir définitivement renoncé à l'exercice de cette option pour l'opération considérée.

En cas de levée de l'option par un ou plusieurs co-associés dans le délai de trente jours, cette levée devra être accompagnée pour être recevable de l'indication des titres cédés et de l'engagement de les céder aux prix, délai et conditions figurant dans la notification.

### **RETRAIT D'ASSOCIE**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retenant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retenant.

Le retenant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

### **ARTICLE 12 . COMPTES COURANTS**

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Les conditions de retrait ou de remboursement de ces sommes, ainsi que leur rémunération, sont déterminées par une décision collective des associés prise en la forme ordinaire.

Ces accords sont soumis à la procédure de contrôle des conventions passées entre la société et le président ou les associés.



## **TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

### **ARTICLE 13 . PRESIDENCE**

#### **Nomination :**

La présidence est assurée par une personne physique ou morale, associé ou non, nommée avec ou sans limitation de durée.

La nomination du président doit être effectuée soit par l'associé unique soit par décision collective des associés prise à la majorité simple, la durée de son mandat est fixée par la décision qui le nomme.

#### **Pouvoirs à l'égard des tiers :**

La société est représentée à l'égard des tiers par son seul président.

Dans les rapports avec les tiers, le président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social. La société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions statutaires limitant les pouvoirs du président sont inopposables aux tiers.

#### **Limitation de pouvoirs à l'égard des membres de la société :**

Le président prend seul toutes les décisions non expressément attribuées à d'autres organes par la loi ou par les statuts.

Toutes ventes ou achats de biens immobiliers ou mobiliers sont soumis à une décision collective préalable des associés, ainsi que tous emprunts et engagements.

Toutefois, pour faciliter le fonctionnement de la société, l'acquisition ou la cession de biens mobiliers pourra librement avoir lieu par le président jusqu'à concurrence de la somme de quinze mille euros (15.000,00 eur), et il pourra conclure tous crédits à concurrence de la même somme, sans que le cumul de ces acquisitions et que le cumul de ces crédits ne puisse excéder, pour chacun d'eux, sur une période de douze mois la somme de cinquante mille euros (50.000,00 eur).

Si la société devient unipersonnelle, la présente limitation n'a plus vocation à s'appliquer. Elle redeviendra applicable en cas de retour à la pluralité d'associés.

#### **Délégation de pouvoirs :**

Dans la mesure de ses pouvoirs définis ci-dessus, le président peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés. Cette délégation doit être faite par acte spécial déposé au Greffe.

#### **Sûretés :**

Les sûretés sur les biens de la société sont consenties en vertu de pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations.

#### **Rémunération :**

Le président a droit en rémunération de ses fonctions à un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel, dont les modalités de fixation et règlement sont déterminées par décision collective ordinaire des associés.

#### **Assiduité - concurrence :**

Sauf à obtenir une dispense de la collectivité des associés, le président est tenu de consacrer tout son temps et tous ses soins aux affaires sociales.

Pendant l'accomplissement de son mandat, le président s'interdit de faire directement ou indirectement concurrence à la société puis, en outre, pendant 3 ANS années après cessation de ses fonctions dans un rayon de 5 kilomètres.

**Obligations :**

Le président est soumis aux obligations fixées par la loi et les règlements et notamment à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ainsi que - si les critères sont remplis - des documents comptables et financiers et des rapports visés aux articles L 232-2, L 232-3 et L 232-4 du Code de commerce.

Le président est tenu en outre de satisfaire aux diverses prérogatives du comité d'entreprise ou, à son défaut, des délégués du personnel. Le comité d'entreprise ou, à défaut, les délégués du personnel exercent dans les sociétés commerciales les attributions prévues aux articles L 422-4, L 432-5 du Code du travail.

**Démission :**

Le président peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sa démission ne sera effective qu'après un délai de préavis de trois mois courant à compter de l'envoi de la lettre recommandée.

Le président démissionnaire convoquera l'organe compétent pour désigner son successeur. Cet organe sera convoqué pour une date impérativement fixée dans les trente jours du délai de préavis. A défaut d'avoir effectué cette convocation, il restera en fonction jusqu'à la réunion de l'organe appelé à désigner son successeur.

**Révocation :**

Le président est révocable par le même organe et selon les mêmes règles de quorum et de majorité nécessaires à sa nomination. Le président révoqué sans justes motifs peut obtenir des dommages-intérêts.

Il est également révocable par décision de justice pour cause légitime.

**Directeur général :**

Le ou les directeurs généraux et le ou les directeurs généraux délégués peuvent être des personnes physiques ou morales ayant ou non la qualité d'associé.

Un directeur général et plusieurs directeurs généraux délégués peuvent être nommés, sur proposition du président, à la majorité simple des associés. La collectivité des associés statuant sur la nomination fixe la durée de celle-ci et sa rémunération éventuelle. Le directeur général est révocable à tout moment à la majorité simple des associés.

Le directeur général est doté des pouvoirs les plus étendus pour assurer la direction interne de la société, la collectivité des associés pourra, lors de sa désignation, et à titre de mesure interne, apporter les restrictions qu'elle jugera utiles aux pouvoirs de ce derniers. Il en ira de même pour les directeurs généraux délégués.

Le directeur général n'a pas le pouvoir légal de représenter la société. Si une modification des statuts venait à permettre au directeur général d'avoir les mêmes pouvoirs de représenter la société que le président directeur général, celle-ci ne sera opposable aux tiers qu'après avoir été publiée au registre du commerce et des sociétés. En toute hypothèse une simple délégation statutaire de pouvoirs par le président directeur général serait inefficace.

**Modification dans le contrôle d'un associé**

Dans la mesure où un ou plusieurs associés sont des personnes morales, ils doivent, en cas de changement de majorité et ou d'objet ou de forme, notifier à la société les modalités et justificatifs de ces changements, et ce dans un délai de quinze jours de ceux-ci.

En cas de changement de contrôle de la personne morale tel que défini par l'article L 233-3 du Code de commerce, ou de changement d'objet ou de détenteurs de parts pouvant mettre en péril le présent pacte social, l'exclusion pourra être prononcée.

Pour se prononcer sur l'exclusion éventuelle, la société devra, dans le mois de la notification ci-dessus, engager la procédure d'exclusion selon la procédure et les effets décrits aux présentes. A défaut, la procédure d'exclusion pour ces motifs de changement ne pourra plus être introduite.

## **ARTICLE 14 . DÉCISIONS COLLECTIVES**

### **Les décisions à prendre collectivement sont les suivantes :**

- Les ventes, acquisitions, emprunts ou engagements, sauf ceux pour lesquels le président a directement pouvoir tel qu'il peut être indiqué ci-dessus.
- Nomination, renouvellement et révocation du président de la société, du directeur général et des directeurs généraux délégués et fixation de leur rémunération.
- Nomination et renouvellement des commissaires aux comptes.
- Approbation des comptes sociaux et affectation des résultats.
- Extension ou modification de l'objet social.
- Augmentation, amortissement ou réduction du capital.
- Augmentation des engagements de tous les associés.
- Agrément des cessionnaires d'actions.
- Définition des conditions de retrait, de remboursement et rémunération des sommes versées en compte courant.
- Conventions réglementées sur le rapport du commissaire aux comptes s'il existe.
- Adoption des clauses relatives à l'inaliénabilité des actions.
- Fusion, scission, apport partiel d'actif.
- Transformation en une société d'une autre forme.
- Prorogation de la durée de la société.
- Dissolution de la société.
- Et les actes dont la conclusion est soumise à l'autorisation préalable de la collectivité des associés.

### **Décisions collectives - décisions de l'associé unique :**

Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée ou par voie de consultation écrite, au choix du président.

Les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ce dernier porte le nom et la signature de l'ensemble des associés, qu'ils soient présents ou représentés.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour toutes décisions si la convocation en est demandée par un ou plusieurs associés dans les conditions définies ci-après à l'article « Droit de convocation » ci-après.

Au cas où le nombre des associés serait réduit à un, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés sous forme de décisions unilatérales.

### **Droit de convocation :**

Les associés sont convoqués par le président, à défaut, ils le sont par le commissaire aux comptes s'il existe.

En outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des actions ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des actions, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Tout associé peut, également, obtenir par ordonnance du président du Tribunal de commerce statuant en référé la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée.

Toute décision collective prise à la suite d'une convocation irrégulière peut être annulée. Toutefois, l'action en justice n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

### **Mode de convocation :**

Les convocations sont adressées aux associés quinze jours au moins avant la réunion, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Celles-ci indiquent l'ordre du jour.

### **Lieu de convocation :**

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par le président.

**Droit de communication - délai :**

Quinze jours au moins avant la date de la réunion d'une l'assemblée, les documents suivants doivent être adressés à chaque associé : le texte des résolutions proposées, le rapport du président, celui du commissaire aux comptes s'il existe.

Pendant ce délai, ces mêmes documents sont tenus à la disposition des associés au siège social.

En cas de consultation écrite, les mêmes documents sont adressés à chaque associé qui dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception pour émettre son vote par écrit.

En outre, lorsqu'il s'agit de l'assemblée annuelle destinée à l'approbation des comptes, doivent être adressés à chaque associé : l'inventaire, les comptes annuels, le cas échéant les comptes consolidés, le rapport sur la gestion du groupe, et le rapport du commissaire aux comptes s'il existe.

**Représentation :**

Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé à moins que la société ne comprenne que deux époux ou deux associés. L'associé unique ne peut déléguer ses pouvoirs.

Lorsque les actions sont frappées de saisie-arrêt ou sont données en nantissement, le débiteur reste associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement protégés peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les sociétés et autres personnes morales associés sont représentées soit par leur représentant légal soit par toute personne physique qu'elles se seront substituées.

**Comité d'entreprise :**

Dans la mesure où il existe un comité d'entreprise, et conformément aux dispositions de l'article L 432-6-1, II, du Code du travail, les décisions quelles que soient leurs formes, devront être prises dans le strict respect des prescriptions dudit article.

Deux membres du comité d'entreprise désignés en son sein peuvent assister aux assemblées d'associés dans les conditions prévues par la loi et requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées des associés. Ils doivent, à leur demande, être entendus lors de toute délibération requérant l'unanimité des associés.

Vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée, les demandes d'inscription des projets de résolution sont adressées par le membre du comité d'entreprise mandaté à cet effet au président qui les examine et en accuse réception par tout moyen faisant preuve de la notification, dans un délai de dix jours.

En application de la loi, le comité d'entreprise peut demander en justice la désignation d'un mandataire chargé de convoquer une assemblée en cas d'urgence.

**Procès-verbaux :**

Les procès-verbaux des décisions collectives doivent être établis sur un registre spécial sur des feuilles mobiles cotées et paraphées comportant les mentions suivantes : date et lieu de la réunion, nom et qualité du président, identité des associés présents ou représentés avec l'indication du nombre d'actions qu'ils détiennent, les documents et rapports soumis, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix, le résultat du vote.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le président et le président de séance. Les copies ou extraits sont valablement certifiés par le président ou éventuellement les liquidateurs.

**Décisions ordinaires :**

1 - Les décisions ordinaires sont celles à prendre par la collectivité des associés qui ne modifient pas les statuts.



Elle est réunie au moins une fois l'an dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice social précédent. Si l'assemblée n'a pas été réunie dans ce délai, le ministère public ou tout associé peut saisir le président du Tribunal compétent statuant en référé afin d'enjoindre, le cas échéant sous astreinte, aux dirigeants de convoquer cette assemblée générale ou de désigner un mandataire pour y procéder.

Elle a, entre autres pouvoirs, les suivants :

- approuver, modifier ou rejeter les comptes qui lui sont soumis ;
- statuer sur la répartition et l'affectation du résultat en se conformant aux dispositions statutaires ;
- nommer ou révoquer le président et le ou les directeurs généraux.

**2** - Les décisions ordinaires ne sont prises, sur première convocation, que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance dans le délai prescrit possèdent au moins le quart des actions ayant droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, y compris celles des associés ayant voté par correspondance dans le délai prescrit.

#### **Décisions extraordinaires :**

**1** - Sauf disposition contraire des présents statuts, la collectivité des associés statuant en la forme extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des associés, sous réserve des opérations résultant d'un échange ou d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué.

**2** - Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, la moitié et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés y compris celles des associés ayant voté par correspondance dans le délai prescrit.

Les décisions à prendre à la majorité des deux tiers des voix sont les suivantes :

- l'augmentation du capital ;
- l'amortissement du capital ;
- la réduction du capital ;
- la fusion, la scission ;
- la nomination ou la révocation du commissaire aux comptes ;
- les conventions réglementées ;
- les actes dont la conclusion est soumise à autorisation préalable.

**3** - Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, la collectivité des associés qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserve, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale.

En outre dans les décisions collectives extraordinaires appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire dont les actions sont privées du droit de vote, n'a voix délibérative, ni pour lui-même, ni comme mandataire, et chacun des autres associés dispose d'un nombre de voix égal à celui des actions qu'il possède sans limitation, le mandataire d'un associé disposant des voix de son mandat dans les mêmes conditions.

#### **Décisions requérant l'unanimité des associés :**

- l'adoption et la modification des clauses statutaires visées aux articles L 227-13, L 227-14, L 227-16 et L 227-17 du Code de commerce ;
- l'augmentation des engagements de tous les associés ;
- le transfert du siège social à l'étranger emportant changement de nationalité de la société ;
- la transformation en société en nom collectif ;

- le changement d'objet social ;
- la prorogation de la durée de la société ;
- la dissolution.

#### **Conventions interdites :**

Les interdictions prévues à l'article L 225-43 du Code de commerce s'appliquent au président et aux dirigeants de la société dans les conditions déterminées par cet article. Elles ne s'appliquent pas aux conventions passées avec un simple associé, même si celui-ci dispose d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ni celles passées avec une société contrôlant une société associée de la S.A.S.

#### **Conventions réglementées :**

Le commissaire aux comptes s'il existe présente à la collectivité des associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

La collectivité des associés statue sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque la société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention sur le registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son dirigeant.

Les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises aux dispositions sus visées. Cependant, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, elles sont communiquées au commissaire aux comptes s'il existe. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

#### **Démembrement des parts :**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour certaines décisions extraordinaires, savoir :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.
- Le droit de vote.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

En cas de transmission des titres dans le cadre des dispositions de l'article 787 B Code général des impôts avec réserve d'usufruit, et par dérogation avec ce qui vient d'être indiqué ci-dessus, les droits de vote de l'usufruitier seront alors limités aux seules décisions concernant l'affectation des bénéfices.



## **TITRE V - COMPTES SOCIAUX**

### **ARTICLE 15 . EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le PREMIER JANVIER et se termine le TRENTE ET UN DÉCEMBRE de chaque année.

Une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice doit être réunie chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice.

### **ARTICLE 16 . COMPTES SOCIAUX - RÉSULTATS**

#### **Comptes sociaux :**

La société procède à l'enregistrement des opérations sociales en conformité des prescriptions des articles L 123-12 et suivants du Code de commerce.

A la clôture de chaque exercice, le président dresse l'inventaire et les comptes annuels puis établissent le rapport de gestion, le rapport du commissaire aux comptes s'il existe. Ils établissent et publient, le cas échéant, les comptes consolidés ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

Dans le délai de six mois après la clôture de l'exercice, l'assemblée des associés approuve les comptes annuels, après rapport du commissaire aux comptes s'il existe, et s'il y a lieu les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe.

Dans le mois de leur approbation par l'assemblée des associés, la société est tenue de déposer au Greffe du Tribunal de commerce, pour être annexés au Registre du Commerce et des Sociétés, les documents énoncés à l'article L 232-23 du Code de commerce. Ce dépôt peut s'effectuer dans les deux mois suivant cette approbation lorsqu'il est effectué par voie électronique.

En cas de refus d'approbation, une copie de la décision de refus est déposée dans le même délai.

Le rapport de gestion doit être tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande.

Lorsque l'associé unique, personne physique, assume personnellement la présidence de la société, le dépôt dans le même délai, au registre du commerce et des sociétés, de l'inventaire et des comptes annuels dûment signés vaut approbation des comptes.

#### **Résultats :**

- Détermination : sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en-dessous de cette fraction.

Le solde, diminué s'il y a lieu des sommes à porter à d'autres fonds de réserve en vertu de la loi, puis augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves à sa disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

- Affectation : après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'assemblée détermine la part de celles-ci attribuée sous forme de dividende, ce dernier est toutefois prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'il ou elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à sa disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées au compte « report à nouveau » ou compensées directement avec les réserves existantes.

- Mise en paiement des dividendes : les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée des associés ou, à défaut, par le président. Toutefois, cette mise en paiement doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prorogation de délai, par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du président.

### **ARTICLE 17 . COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle de la société peut être exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires effectuant leur mission conformément à la loi dans la mesure où les dispositions contenues dans l'article L 227-9-1 du Code de commerce ci-après littéralement rapporté reçoivent application :

*« Les associés peuvent nommer un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions prévues à l'article L. 227-9.*

*Sont tenues de désigner au moins un commissaire aux comptes les sociétés par actions simplifiées qui dépassent, à la clôture d'un exercice social, deux des seuils suivants, fixés par décret en Conseil d'État : le total de leur bilan, le montant de leur chiffre d'affaires hors taxe ou le nombre moyen de leurs salariés au cours de l'exercice.*

*Sont également tenues de désigner au moins un commissaire aux comptes les sociétés par actions simplifiées qui contrôlent, au sens des II et III de l'article L. 233-16, une ou plusieurs sociétés, ou qui sont contrôlées, au sens des mêmes II et III, par une ou plusieurs sociétés.*

*Même si les conditions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas atteintes, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital. »*

#### **Nomination :**

Les commissaires aux comptes, titulaire et suppléant, seront nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de 3 ANS.

Ils seront indéfiniment rééligibles, la reconduction tacite dans leur fonction est inopérante.

#### **Mission :**

Les commissaires aux comptes exercent la mission et jouissent des prérogatives définies par la loi.

Plus particulièrement, ils ont pour mission permanente :

- de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société ;
- de contrôler la conformité de la comptabilité aux règles en vigueur ;
- de vérifier la concordance avec les comptes annuels et la sincérité des informations donnés dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes de la société.

Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société.

Les commissaires aux comptes sont appelés à l'occasion de toute consultation de la collectivité des associés.

Pour faciliter la mission du ou des commissaires s'il en existe et assurer l'information suffisante du ou des associés, les comptes annuels, le rapport de gestion, le cas échéant les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe, sont tenus au siège social à la disposition du ou des commissaires, un mois avant la convocation de l'assemblée annuelle.

Lorsque l'associé unique, personne physique, assume personnellement la présidence de la société, il est fait exception à l'obligation de déposer le rapport de gestion qui doit être toutefois tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande.



**Démission**

Les commissaires aux comptes peuvent démissionner de leurs fonctions, même pour simple convenance personnelle, à condition de ne pas exercer ce droit d'une manière préjudiciable à la société. En cas de démission du commissaire aux comptes titulaire, le suppléant accède de droit aux fonctions de ce dernier pour la durée restant à courir du mandat de celui-ci.

**Révocation - Empêchement :**

En cas de faute ou d'empêchement, les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions avant l'expiration normale de celles-ci par décision de Justice à la demande de la gérance, de l'associé unique, ou par décision collective des associés.

**TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES****ARTICLE 18 : DROIT D'INFORMATION PERMANENT**

Chaque associé a le droit, à toute époque, de prendre connaissance ou copie au siège social des statuts de la société ainsi que des documents ci-après concernant les trois derniers exercices sociaux :

- Liste des associés avec le nombre d'actions dont chacun d'eux est titulaire et, le cas échéant, le nombre de droits de vote attachés à ces actions.
- Les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultats et les annexes.
- Les inventaires.
- Les rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.
- Les procès-verbaux des décisions collectives comportant en annexe, le cas échéant, les pouvoirs des associés représentés.

En application des dispositions de l'article L 227-11 du Code de commerce, tout associé a le droit d'obtenir communication des conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales.

**ARTICLE 19 : TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION****Transformation :**

La transformation de la société en une société d'une autre forme peut s'effectuer sans délai sous réserve d'une décision prise collectivement par les associés.

**Dissolution :**

La dissolution de la société intervient de plein droit au terme fixé pour sa durée.

Par décision de nature extraordinaire, la collectivité des associés peut décider à tout moment de la dissolution anticipée ; ce sujet doit être évoqué lorsque les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes.

En outre, tout intéressé peut demander en Justice la dissolution de la société lorsque les capitaux propres étant inférieurs à la moitié du capital social, soit le président ou le commissaire aux comptes s'il existe n'a pas provoqué la décision collective des associés visée ci-dessus dans les quatre mois de la constatation des pertes, soit les associés n'ont pu valablement délibérer sur le même sujet, soit à défaut d'assainissement du bilan dans le délai et dans les conditions visées à l'article L 225-248 du Code de commerce.

Il est fait observer que la société n'est dissoute par aucun des événements susceptibles d'affecter l'un de ses associés ou par la révocation d'un président qu'il soit associé ou non. En outre, la mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la décision éventuelle de dissolution, qu'elle soit volontaire ou judiciaire, entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

#### **Liquidation :**

A l'expiration de la durée sociale ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la liquidation est assurée par le président alors en fonction.

La liquidation de la société est effectuée conformément à l'article L 237-1 du Code de commerce.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des frais de liquidation et le remboursement aux associés du montant nominal libéré et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés au prorata du nombre d'actions qu'ils détiennent.

#### **ARTICLE 20 . ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Les contestations relatives aux affaires sociales ou à l'interprétation ou à l'exécution des présents statuts, survenant pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation, entre les associés et la société, conformément à la loi, sont soumises à la juridiction du tribunal de commerce compétent du lieu du siège social.

#### **ARTICLE 21 . NON-CONCURRENCE – MANDAT A EFFET POSTHUME**

Il est interdit à tous membres de la société, fondateurs ou non, dirigeants ou non :

- d'exercer toute activité en dehors de celle-ci qui pourrait se révéler concurrentielle ou déloyale envers ladite société ;
- d'établir un mandat à effet posthume en contradiction avec les dispositions des présentes.

#### **TELS SONT LES STATUTS**

### **DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

#### **PREMIER EXERCICE SOCIAL**

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2014.

#### **PREMIER PRESIDENT**

Le premier président nommé sans limitation de durée est Monsieur MIQUEL, qui accepte.

#### **ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION - POUVOIRS - ETAT**

##### **Etat des actes accomplis**

Monsieur MIQUEL a accompli pour le compte de la société des "avances en compte courant", afin de régler différentes factures de travaux pour le compte de la société SAS LMI en cours de formation, dont le montant total à ce jour est de DEUX CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS (282.599,00 EUR) HORS TAXES.



**Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont conférés à Monsieur MIQUEL à l'effet de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, savoir :

- Pouvoirs généraux : procéder à l'immatriculation de la société.
- Pouvoirs spéciaux : prise en charge des factures réglées par Monsieur

MIQUEL

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article L 210-6, deuxième alinéa, du Code de commerce.

Pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

**ENREGISTREMENT - FRAIS****Enregistrement :**

Conformément aux dispositions de l'article 635-1 1er et 5ème du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

**Frais :**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

**SOUSSION A L'IMPOT SUR LES SOCIETES**

La société sera soumise à l'impôt sur les sociétés.

Il est en outre précisé en tant que de besoin que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

**ENGAGEMENT COLLECTIF DE CONSERVATION DES TITRES**

Afin de faire bénéficier à leurs héritiers, légataires ou donataires des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts, les membres de la société intervenant aux présentes déclarent, pour eux et leurs ayants-cause à titre gratuit, s'engager à conserver leurs titres sociaux pendant au moins deux ans, ils déclarent que l'ensemble des titres inscrits au présent engagement collectif représentent à ce jour au moins 34 % des droits financiers et des droits de vote attachés aux titres émis par la société. Les souscripteurs à l'engagement collectif de conservation s'engagent à respecter tout au long du délai de conservation ce pourcentage, ils pourront toutefois effectuer entre eux des cessions ou donations de titres soumis à l'engagement.

Le notaire soussigné rappelle que les dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts s'appliquent aux titres d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Ces dispositions permettent, lors d'une transmission par décès, une exonération à concurrence des trois quarts de la valeur des titres, exonération soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- 1/ l'engagement de conservation doit toujours être en cours au moment du décès, les titres doivent donc être toujours dans le patrimoine successoral ;

-2/ les héritiers ou ayants-cause à titre gratuit de la personne décédée doivent, si le délai de deux ans n'est pas expiré, le continuer jusqu'à son terme. Que ce délai de deux années soit ou non expiré ils devront s'engager dans les six mois du décès, pour eux et leurs ayants-cause à titre gratuit, à conserver ces mêmes titres pour une nouvelle durée de quatre ans qui commencera donc à courir soit à l'expiration de la durée initiale de deux ans si elle est toujours en cours au jour du décès soit à compter du dépôt de la déclaration de succession si elle n'est plus en cours au jour du décès ;

-3/ un des héritiers du défunt ou un des membres aux présentes devra exercer, pendant les trois années qui suivent le décès, une fonction dirigeante au sein de la présente société.

Il est précisé que les cessions ou donations de titres soumis au présent engagement sont autorisées entre les signataires dudit engagement.

Toutefois, la donation à un descendant du donateur ne remettra pas en cause l'exonération partielle lorsque le ou les donataires poursuivent l'engagement jusqu'à son terme.

L'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit n'est pas remise en cause en cas de non-respect de l'engagement de conservation causé par un apport de titres à une société holding qui a pour objet exclusif la gestion des participations qu'elle détient dans la société cible et dans les sociétés du même groupe ayant une activité similaire, connexe ou complémentaire.

Il est fait observer que la loi de finances rectificative pour 2011 apporte les modifications suivantes :

- la possibilité d'admettre un nouvel associé dans l'engagement collectif à condition que cet engagement collectif soit reconduit pour une durée minimale de deux ans ;

- en cas de non-respect de l'engagement de conservation par l'un des signataires, la possibilité pour les autres signataires de conserver le bénéfice de l'exonération partielle dans la mesure où ils détiennent le pourcentage de titres exigé par le texte et les conservent jusqu'au terme de l'engagement, où si le cessionnaire s'associe à eux pour former le pourcentage de titres nécessaires, dans ce dernier cas l'engagement collectif de conservation est reconduit pour une durée de deux ans pour l'ensemble des signataires.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Marjorie LARTIGUE-CHABBERT et Philippe LANNES, Notaires associés à ALBI (Tarn), 18, Place Jean Jaurès  
Téléphone : 05.63.38.86.86. Télécopie : 05.63.38.95.42. Courriel : lartigue.lannes@notaires.fr.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.



Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

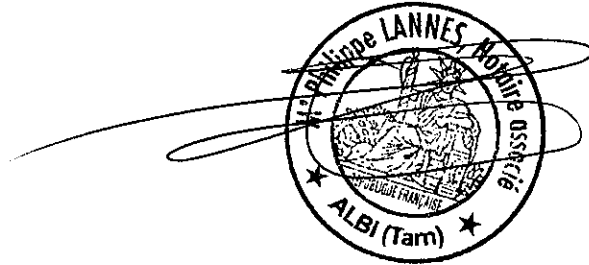
**DONT ACTE sur vingt-huit pages**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

**SUIVENT LES SIGNATURES A LA MINUTE.**

**POUR COPIE AUTHENTIQUE** certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur vingt-huit pages, sans renvoi ni mot nul.



WANE

WALLER

WALLER

A 538

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ALBI DEPOT DU :

20 MARS 2014

AN GREFFE

ITECAC

801 117 508

2014 D 103

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur  
des apports devant être réalisé par Monsieur  
Laurent Claude MIQUEL  
à la SAS LMI

SAS LMI

Société en formation

8, chemin de Larroque  
81150 TERSSAC

SARL ITECAC  
Société de commissaires aux comptes  
Au capital de 9.000 €  
RCS Toulouse 752 905 109  
Siège social : 2, rue Saint Aubin 31000 Toulouse

# Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur de l'apport devant être effectués à la SAS LMI par Monsieur Laurent Claude MIQUEL

## SAS LMI

A l'associé unique,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision unanime du futur associé de la SAS LMI en date du 20 janvier 2014, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Laurent Claude MIQUEL dans le cadre de la constitution de cette société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-14 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, signé par la personne physique apporteuse concernée le 31 janvier 2014. Il nous appartient de nous exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Cette doctrine requiert 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 nominale des parts sociales, à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Conclusion

|        |                                    |              |
|--------|------------------------------------|--------------|
| ITECAC | SAS LMI                            | Page 2 sur 5 |
|        | Rapport du commissaire aux apports |              |

## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

### 1.1 SOCIETES ET PARTIES PARTICIPANT A L'OPERATION

L'apporteur : Monsieur Laurent Claude MIQUEL, demeurant à TERSSAC (81150), 8, chemin de Larroque,

Le bénéficiaire des apports : Société " LMI ", SAS en cours de constitution au capital de 520 000 Euros dont le siège social est fixé à TERSSAC (81150) – 8, chemin de Larroque et dont l'objet social est l'acquisition, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers..

### 1.2 NATURE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une constitution d'une société par actions simplifiées par Monsieur Laurent Claude MIQUEL. La société créée va bénéficier de l'apport d'un immeuble situé à ALBI, 10-12 Place du Palais par Monsieur Laurent Claude MIQUEL.

L'apport de l'immeuble à la SAS LMI est destiné à transférer la propriété et la jouissance de l'immeuble à cette dernière.

### 1.3 EVALUATION DES APPORTS :

L'évaluation de l'immeuble retenue par Monsieur Laurent Claude MIQUEL est réalisée à la valeur de marché.

Cette évaluation a été déterminée selon le prix d'acquisition dont s'est acquitté Monsieur Laurent Claude MIQUEL le 14 juin 2013 à savoir un prix global de 520 000 €.

Sur la base d'une hypothèse de stabilité du marché depuis la récente date d'acquisition de l'immeuble en pleine propriété par Monsieur Laurent Claude MIQUEL, la valeur de l'immeuble a été fixée à 520 000 euros.

Il ressort de cette évaluation une valeur de 520 000 euros pour l'apport de l'immeuble détenu en nom propre par Monsieur Laurent MIQUEL et apporté à la SAS LMI.

|        |                                               |              |
|--------|-----------------------------------------------|--------------|
| ITECAC | SAS LMI<br>Rapport du commissaire aux apports | Page 3 sur 5 |
|--------|-----------------------------------------------|--------------|

#### 1.4 DESCRIPTION DES APPORTS :

Apport à la SAS " LMI " d'un immeuble situé 10-12 Place du Palais 81000 ALBI.

L'immeuble comprend :

- la parcelle AH n°199 situé à l'adresse 10 Place du Palais 81000 ALBI acquis aux termes d'un acte reçu par Maître LARTIGUE-CHABBERT, notaire à ALBI le 14 juin 2013 pour un prix de 160 620 € ;
- la parcelle AH n°360 situé à l'adresse 12 Place du Palais 81000 ALBI acquis aux termes d'un acte reçu par Maître LARTIGUE-CHABBERT, notaire à ALBI le 14 juin 2013 pour un prix de 359 380 €.

#### 1.5 REMUNERATION DES APPORTS

L'apport de l'immeuble évalué à 520 000 euros sera rémunéré par l'attribution de 5 200 actions de la SAS LMI de 100 € chacune de nominal soit un total de 520 000 euros.

#### 1.6 ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

- Urbanisme

L'apporteur déclare que les biens objet de l'apport ont fait l'objet de travaux soumis à déclaration préalable déposée le 1<sup>er</sup> février 2012 en mairie d'ALBI sous le numéro DP 081 004 12X6043.

- Déclarations fiscales

Régime des plus-values immobilière en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts.

L'apporteur déclare n'avoir pas d'impôts sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-value compte tenu que le prix d'acquisition est égal à la valeur de l'apport.

|        |                                    |              |
|--------|------------------------------------|--------------|
| ITECAC | SAS LMI                            | Page 4 sur 5 |
|        | Rapport du commissaire aux apports |              |

## 2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

### 2.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, nos travaux ont consisté à :

- réaliser une prise de connaissance générale des entités, du contexte juridique et économique de l'opération ;
- consulter les documents juridiques relatifs à cette opération ;
- vérifier les données financières issues de l'acquisition ;
- réaliser différents contrôles afin de nous prononcer sur la réalité des apports ;
- examiner les approches d'évaluation mises en œuvre ;
- vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de minorer la valeur des apports ;
- obtenir une lettre d'affirmation, nous confirmant que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une inscription, que l'apporteur était propriétaire des actifs apportés, l'absence d'événements postérieurs de nature à affecter la valeur des apports.

|        |                                    |              |
|--------|------------------------------------|--------------|
| ITECAC | SAS LMI                            | Page 5 sur 5 |
|        | Rapport du commissaire aux apports |              |

## 2.2 APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT

### Description de la valorisation de la société retenue

La méthode de valorisation retenue qui est fondée sur une valeur de marché par rapport à une transaction récente qui a eu lieu le 14 juin 2013.

Sur la base de cette récente acquisition, il ressort une valeur de marché estimée à 520 000 euros.

### Approche alternative

Afin d'apprécier la valeur d'apport retenue, nous avons recherché s'il était possible de mettre en œuvre une approche de valorisation complémentaire.

Nous avons écarté certaines approches de valorisation comme notamment :

- la méthode des flux futurs nets de trésorerie actualisés en l'absence de comptes prévisionnels formalisés ;
- la méthode basée sur les rendements locatifs en l'absence d'exploitation historique et compte tenu des travaux de rénovation à mener.

Nous avons donc examiné plus particulièrement la valeur du marché, par analogie avec des biens présentant des caractéristiques similaires en termes de réhabilitation, d'emplacement et de surface, et cela nous permet de conclure que le dernier prix d'acquisition n'est pas surévalué et correspond au prix du marché.

### Appréciation de la méthode retenue

Dans ce contexte, la méthode de valeur de marché s'avère être la méthode adaptée.

Nous avons constaté que la valorisation obtenue, selon le prix de la dernière transaction sur l'immeuble correspondait à la valeur d'apport retenu.

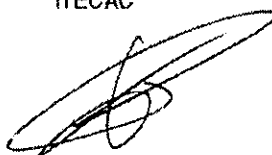
## 3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous concluons que la valeur de l'apport de l'immeuble évalué à 520 000 euros n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports.

*Toulouse, le 3 février 2014*

Le commissaire aux apports

ITECAC



DAVID DI MEO

Associé