

# RECEPISSE DE DEPOT

Duplicata  
GREFFE DU  
TRIBUNAL D'INSTANCE  
DE METZ

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES  
31 RUE DU CAMBOUT - CS 20223 - 57000 METZ  
Accueil du Public de 8h30 à 11h45 (tous les jours)  
tél 03.87 36.60 98 - 14h à 16h sauf mercredi

SCP Denis REINERT ET Philippe  
KRUMMENACKER - NOTAIRES-  
11 PLACE SAINT MARTIN  
BP 60 143  
57004 METZ CEDEX 01

V/REF :  
N/REF : 2012 B 585 / 2012-A-3164

Le Greffier du Tribunal d'Instance DE METZ certifie qu'il a reçu le 16/05/2012,

Rapport du commissaire aux apports

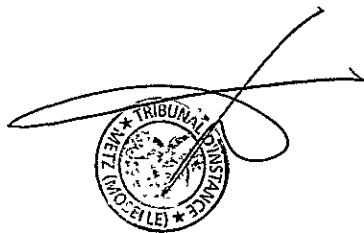
Expédition d'acte notarié du 27/12/2011  
- Formation de la société

Concernant la société

12ème BORNE  
Société par actions simplifiée  
6 place de la République  
57590 Delme

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2012-A-3164 le 16/05/2012  
R.C.S. METZ TI 387 886 245 (2012 B 585)

Fait à METZ le 16/05/2012,  
LE GREFFIER



**SAS 12ème BORNE**

Société par actions simplifiée en formation au capital de 820.000 €

*6 Place de la République*

*57590 DELME*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX APPORTS**

Francis LANG  
20, Boucle du Val Marie 57100 THIONVILLE

Tél : 03 82 82 09 00 Fax : 03 82 82 09 19 e-mail : f.lang@comptagest.fr

*Expert comptable inscrit au tableau de l'Ordre de la Région Lorraine  
Commissaire aux comptes inscrit près la Cour d'Appel de Metz*

## SAS 12<sup>ème</sup> BORNE

Société par actions simplifiée en formation au capital de 820.000 €

*6 Place de la République*

*57590 DELME*

### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de METZ en date du 29 Mars 2011, dans le cadre de l'opération d'apport en nature à la société « SAS 12<sup>ème</sup> BORNE », j'ai établi le présent rapport prévu par l'article R. 225-136 du Code de Commerce.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, J'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission : ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Le rapport vous est présenté selon le plan suivant :

- 1/ Rappel du contexte et des modalités de l'opération,
- 2/ Description et évaluation des apports,
- 3/ Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports,
- 4/ Conclusion.



## 1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

L'opération soumise à votre approbation consiste en l'apport des biens suivants :

### 1.1 Présentation des parties

#### Apporteurs :

- 1 Monsieur René FRANCOIS demeurant 10 Place de la République (57590) Delme, né à Viviers (57590) le 19 Juillet 1952, divorcé, de nationalité française et résident au sens de la réglementation fiscale,
- 2 Monsieur Bernard FRANCOIS demeurant 10 Place de la République (57590) Delme, né à Longeville les Metz (57050) le 2 Juin 1956, marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de Delme le 21 Février 2004, de nationalité française et résident au sens de la réglementation fiscale,
- 3 Monsieur Jean FRANCOIS demeurant 3 rue de la Marne (57590) Delme, né à Longeville les Metz (57050) le 26 Janvier 1958, célibataire, de nationalité française et résident au sens de la réglementation fiscale,
- 4 Monsieur Michel FRANCOIS demeurant 10 rue Principale (57590) Laneuveville en Saulnois, né à Longeville les Metz (57050) le 4 Novembre 1960, marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Dominique THOMAS la 19 Mai 1988, préalable à son union célébrée à la mairie de Laneuveville en Saulnois le 5 Juin 1988, de nationalité française et résident au sens de la réglementation fiscale,

#### Société bénéficiaire des apports :

La société dénommée « SAS 12<sup>ème</sup> BORNE » société par actions simplifiée au capital de 820.000 € dont le siège est à 57590 DELME – 6 Place de la République, en formation



## 2- DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

L'apport en nature pur et simple est constitué des biens suivants :

- 1 L'usufruit temporaire expirant le 31 Décembre 2027 d'un ensemble immobilier à usage de commerce sise à DELME (MOSELLE) 57590 6 Place de la République, figurant au cadastre savoir :  
Section 1 N° 105 pour une surface de 00 ha 03 a 00 ca d'une part, et  
Section 1 N° 106 pour une surface de 00 ha 05 a 77ca d'autre part, soit une surface totale de 00 ha 08 ca 77 ca.
- 2 Un fonds de commerce de café-restaurant-hôtel dénommé « A la 12<sup>ème</sup> Borne », exploité à DELME dans un immeuble sis place de la République n° 6 désigné et identifié sous le N° 387 886 245 00019 code NAF 5510Z, ledit fonds comprenant :
  - Le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés, le droit, pour le temps qui reste à courir, au bail des lieux servant à son exploitation
  - Le matériel et les objets servant à son exploitation, décrits et estimés article par article en un état annexé aux statuts.

Ces biens sont évalués à la somme de 820.000 € (**Huit cent vingt mille euros**).

### 3 Actif apporté

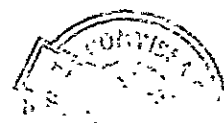
Des éléments ci-dessus, il ressort que l'actif apporté est déterminé comme suit :

Biens apportés par Monsieur René FRANCOIS	205.000 €
Biens apportés par Monsieur Bernard FRANCOIS	205.000 €
Biens apportés par Monsieur Jean FRANCOIS	205.000 €
Biens apportés par Monsieur Michel FRANCOIS	205.000 €

<b>Actif apporté</b>	<b>820.000 €</b>
----------------------	------------------

**Ce montant constitue l'apport.**

Les apports seront rémunérés par la création de 8.200 actions ordinaires attribuées aux apporteurs de la manière suivante en proportion de la valeur de leurs apports :



Monsieur René FRANCOIS	
à concurrence de 50 actions portant les numéros 1 à 50,	
à concurrence de 2000 actions portant les numéros 201 à 2200,	2.050 Actions
Monsieur Bernard FRANCOIS	
à concurrence de 50 actions portant les numéros 51 à 100,	
à concurrence de 2000 actions portant les numéros 2201 à 4200,	2.050 Actions
Monsieur Jean FRANCOIS	
à concurrence de 50 actions portant les numéros 101 à 150,	
à concurrence de 2000 actions portant les numéros 4201 à 6200,	2.050 Actions
Monsieur Michel FRANCOIS	
à concurrence de 50 actions portant les numéros 151 à 200,	
à concurrence de 2000 actions portant les numéros 6201 à 8200,	2.050 Actions
<b>Total</b>	<b>8.200 Actions</b>

### 3 – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

#### Diligences accomplies

J'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicables à cette mission.

Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur en nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Les travaux mis en œuvre pour apprécier la valeur des apports et s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée ont porté principalement sur les points suivants :

- 1 J'ai pris connaissance de la documentation juridique, comptable et financière utile à l'accomplissement de ma mission et ai obtenu toutes précisions sur les conditions économiques qui régissent l'opération.



2 J'ai disposé :

- 1 Du rapport de visite et d'évaluation établi par M Jean PANTER expert immobilier inscrit à l'INSEE sous le N° 492 465 422 001 en date du 12.03.2010 relatif à l'évaluation de l'ensemble immobilier à usage de commerce sise à DELME (MOSELLE) 57590 6 Place de la République ainsi qu'à l'évaluation du fonds de commerce de café-restaurant-hôtel dénommé « A la 12<sup>ème</sup> Borne ».
- 2 Du projet de statuts de la société « SAS 12<sup>ème</sup> BORNE » établi par Maître Philippe KRUMMENACKER Notaire associé de la société civile professionnelle « Denis REINERT et Philippe KRUMMENACKER Notaires associés »
- 3 Des imprimés fiscaux relatifs aux comptes annuels de l'indivision FRANCOIS Frères inscrite sous le numéro 387 886 245 00019 pour les exercices clos au 30.09.2011 et 30.09.2010.

Appréciation de la valeur de l'apport

Il est précisé que la méthode utilisée pour évaluer l'usufruit temporaire expirant le 31 Décembre 2027 d'un ensemble immobilier à usage de commerce sise à DELME (MOSELLE) 57590 6 Place de la République, figurant au cadastre savoir :

Section 1 N° 105 pour une surface de 00 ha 03 a 00 ca d'une part, et

Section 1 N° 106 pour une surface de 00 ha 05 a 77ca d'autre part, soit une surface totale de 00 ha 08 ca 77 ca est la suivante :

$US = PP - (PP / (1 + I\%)^n)$

PP : valeur en pleine propriété selon rapport de M. Jean PANTER

US : valeur de l'usufruit

I : taux de rendement fixé à 10%

n : durée de l'usufruit fixée à 16 ans

La valeur du fonds de commerce est celle retenue dans le rapport de M. Jean PANTER.

**La valeur retenue qui découle de cette valorisation s'élève à 820.000 €.**



#### 4- CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à la somme de 820.000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à la valeur nominale des actions à émettre.

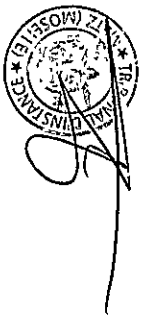
Fait à Thionville, le 19 Décembre 2011  
En 6 exemplaires originaux



Ce rapport contient 7 pages



16005 1R2



2012A 3164.

PK/PK/

10290804

REP. N° : 29590

DU : 29 décembre 2011

L'AN DEUX MILLE ONZE,  
LE *vingt-neuf* décembre  
A METZ (Moselle), au siège de l'Office Notarial,

Maître Philippe KRUMMENACKER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Denis REINERT et Philippe KRUMMENACKER, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à METZ (Moselle), 11 Place Saint Martin, soussigné, a reçu le présent acte portant

**TRANSFORMATION  
DE SOCIÉTÉ DE FAIT en SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE**  
Dénommée: **SAS 12ème BORNE**  
Société par actions simplifiée au capital de 10.000.000€  
Avec siège à DELME (57590) 6 Place de la République

**A LA REQUÊTE DE :**

1°) Monsieur René Jean Marcel **FRANCOIS**, restaurateur, demeurant à DELME (57590) 10 Place de la République,  
Né à VIVIERS (57590) le 19 juillet 1952,  
Divorcé de Madame Francine **CHENOT** suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de METZ le 10 février 1987, et non remarié.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Bernard Emile **FRANCOIS**, restaurateur, époux de Madame Carine Monique **VERSNICK**, demeurant à DELME (57590), 10 Place de la République,  
Né à LONGEVILLE LES METZ (57050) le 2 juin 1956,  
Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de DELME (57590), le 21 février 2004.  
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Jean **FRANCOIS**, restaurateur, demeurant à DELME (57590) 3 Rue de la Marne,  
Né à LONGEVILLE-LES-METZ (57050) le 26 janvier 1958,  
Célibataire, lié par un pacte civil de solidarité avec Mme HENRION Viviane suivant convention de PACS simplifiée enregistrée au Tribunal d'Instance de Metz en date du 6 avril 2011 (N° 57463-2011-417) - Régime de séparation des biens -.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°) Monsieur Michel **FRANCOIS**, restaurateur, époux de Madame Mireille **LINTZ**, demeurant à LANEUVILLE-EN-SAULNOIS (57590), 19, rue Emile Girard  
Né à LONGEVILLE-LES-METZ (57050) le 4 novembre 1960,

*F.J.*

*RF*

*BF*

*210.1*

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Dominique THOMAS, alors Notaire à DELME, le 19 mai 1988, préalable à son union célébrée à la mairie de LANEUVEVILLE-EN-SAULNOIS (57590), le 5 juin 1988.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**LESQUELS** ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiée devant exister entre eux.

Préalablement, ils ont exposé ce qui suit :

#### **EXPOSE PRELIMINAIRE**

Les apporteurs sont propriétaires en indivision chacun pour un quart (1/4) d'un fonds de commerce de café-restaurant-hôtel dénommé "A la 12ème Borne" et exploité à DELME (Moselle) 6 Place de la République, pour lequel l'indivision est immatriculée sous le numéro 387 886 245 00019 code APE 5510Z.

Cette activité est exploitée dans le cadre d'une société de fait.

Les apporteurs envisagent de transformer la société de fait en société de droit par apport de l'ensemble du « patrimoine fiscal » et ce rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011.

En conséquence de quoi, ils décident d'apporter à la société par actions simplifiée l'ensemble du patrimoine affecté à ce jour à ladite activité, la valeur retenue pour cet apport étant la valeur comptable au jour de l'apport. En effet, pour pouvoir bénéficier du régime de faveur de l'apport, tant au titre des droits d'enregistrement que de la taxation des plus-values, les éléments inscrits à l'actif du bilan fiscal de la société de fait doivent être repris pour la même valeur au bilan de la société par actions simplifiée (paragraphe 49 de l'instruction 4 B-1-04 du 8 avril 2004).

### **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

#### **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'exploitation d'un fonds de commerce de café-restaurant-hôtel-traiteur situé à DELME (57590) - 6 Place de la République.

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 opération peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

F.T. RF BF MF |

**ARTICLE 3. DÉNOMINATION**

La dénomination sociale est : 12ème BORNE

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 DELME (57590), 6 Place de la République.

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 NEUF 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**

Ainsi qu'il a été dit ci-devant, les associés vont apporter l'ensemble des éléments d'actif et de passif affectés à ladite exploitation et notamment ce qui suit :

I - L'usufruit temporaire expirant le 31 décembre 2027, d'une maison à usage de commerce sise à DELME (MOSELLE) 57590 6 Place de la République,

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	1	105	"Place de la République"	00 ha 03 a 00 ca
	1	106	"Place de la République"	00 ha 05 a 77 ca

Total surface : 00 ha 08 a 77 ca

Lequel droit incorporel est retenu pour sa valeur nette comptable soit : QUARANTE SIX MILLE TRENTE CINQ EUROS (46.035,00 €)

II - L'ensemble des éléments affectés à l'activité de café-hôtel-restaurant-traiteur dénommé « A la 12<sup>ème</sup> Borne » et exploité à DELME - 6, Place de la République, savoir :

- les concessions, brevets et droits similaires estimés à
- le fonds de commerce d'hôtel-restaurant café-hôtel-restaurant-traiteur dénommé « A la 12<sup>ème</sup> Borne » et exploité à DELME - 6, Place de la République, pour l'exploitation duquel, pour lequel l'indivision en tant que société de fait est immatriculée sous le numéro 387 886 245 00019 code APE 5510Z, comprenant :

2132,00

A.S.

RF

BF

MF

|

* le nom commercial,	
* la clientèle	
* l'achalandage	
* le droit à la ligne téléphonique	
* site internet	
Le tout estimé à	8308,00
- les installations techniques, matériel et outillage tels que le tout résulte des comptes clos au 30 septembre 2010, estimés à	18735,00
- les autres immobilisations corporels tels que le tout résulte des comptes clos au 30 septembre 2010, estimés à	11519,00
- les titres immobilisés, savoir	
##	
Estimés à	46,00
- les autres immobilisations financières, savoir	
##	
Estimés à	4511,00
- les marchandises existant dans le fonds au 30 septembre 2010, pour une valeur de	23914,00
- les créances sur les clients et comptes rattachés	21119,00
- les autres créances	10674,00
- les disponibilités	55733,00
- les charges constatées d'avance	3160,00
Total	<u>159.851,00</u>

TOTAL GENERAL DE L'ACTIF : DEUX CENT CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT SIX EUROS (205.886,00 €)

A charge pour la société bénéficiaire de l'apport de supporter le passif afférent à l'entreprise apportée, savoir :

- les dettes et emprunts auprès des établissements de crédits	
Estimés à	76009,00
- les dettes fournisseurs et comptes rattachés,	
Estimés à	61643,00
- les dettes fiscales et sociales	58234,00
Total passif	<u>195886,00</u>

TOTAL DU PASSIF : CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT SIX EUROS (195.886,00 €)

VALEUR NETTE DE L'APPORT : DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)

**ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble dont dépend l'usufruit objet des présentes était inscrit au Livre Foncier de DELME au nom de :

- Monsieur René FRANCOIS pour ¼
- Monsieur Bernard FRANCOIS pour ¼
- Monsieur Jean FRANCOIS pour ¼
- Monsieur Michel FRANCOIS pour ¼
- Madame Yvette LALLEMENT pour la totalité en usufruit

F.S. RF BF M.F. |

1°) Originellement

L'immeuble appartenait à Monsieur Marcel FRANCOIS et Madame Yvette LALLEMENT, son épouse, en communauté de biens pour l'avoir acquis, savoir :

- la parcelle cadastrée sous section 1 n°105, de Madame veuve Camille GRANDSIRE, suivant acte reçu par Maître GARNIER, alors notaire à ROMBAS et gérant de l'étude de DELME, le 18 décembre 1975

- la parcelle cadastrée sous section 1 n°106, pour en avoir fait l'acquisition des conjoints FELTIN, suivant acte reçu par Maître BESTIEN, alors notaire à DELME, le 06 mars 1954.

Le fonds de commerce appartenait aux époux FRANCOIS-LALLEMENT pour en avoir fait l'acquisition avec l'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée section 1 n°106.

2°) Décès de Monsieur Emile Marcel FRANCOIS

Monsieur Emile Marcel FRANCOIS, en son vivant hôtelier-restaurateur, époux de Madame Yvette Renée LALLEMENT est décédé à METZ, le 23 octobre 1991, en laissant pour succéder :

- son épouse survivante, Madame Yvette Renée LALLEMENT, pour l'usufruit de l'ensemble de sa succession,

aux termes d'une donation entre époux reçue par Maître Maurice VAUTRIN, alors notaire à DELME, le 22 janvier 1970 et option de la donataire contenue dans l'affirmation sacramentelle reçue par Maître Michèle SCHWARTZ, alors notaire à DELME, le 30 octobre 1991 :

- ses quatre fils, chacun pour un quart en nue propriété, savoir :
  - Monsieur René Jean Marcel FRANCOIS
  - Monsieur Bernard Emile FRANCOIS
  - Monsieur Jean FRANCOIS
  - Monsieur Michel FRANCOIS

Ainsi que ces quotités résultent d'un certificat d'hérédité délivré par le Tribunal d'Instance de CHATEAU-SALINS, le 14 novembre 1991, sous numéro VI-192/91

3°) Donation du 5 mars 1992

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Pierre OLLAND, alors notaire à ROMBAS, le 5 mars 1992 Madame veuve Yvette François a fait donation à ses quatre enfants de la moitié indivise en nue-propriété de la maison à usage commercial et de la moitié en toute propriété et de l'autre moitié usufruit du fonds de commerce de café-restaurant-hôtel ci-dessus désignés.

De sorte que lesdits biens se trouvaient appartenir à, savoir :

- Le fonds de commerce

- Monsieur René FRANCOIS pour ¼
- Monsieur Bernard FRANCOIS pour ¼
- Monsieur Jean FRANCOIS pour ¼
- Monsieur Michel FRANCOIS pour ¼

- L'immeuble

- Madame Yvette FRANCOIS, née LALLEMENT pour la totalité en usufruit
- Monsieur René FRANCOIS pour ¼ en nue propriété
- Monsieur Bernard FRANCOIS pour ¼ en nue propriété
- Monsieur Jean FRANCOIS pour ¼ en nue propriété
- Monsieur Michel FRANCOIS pour ¼ en nue propriété

F.S.      RF      BF      91/91

**4°) Décès de Madame Yvette Renée LALLEMENT**

Madame Yvette Renée LALLEMENT, veuve en uniques noces de Monsieur Emile Marcel FRANCOIS est décédée à DELME, le 18 mai 2004, en laissant pour lui succéder, ses quatre enfants ci-dessus plus amplement nommés, ensemble pour la totalité ou chacun divisément pour un quart.

**5°) Apport de la nue-propiété de l'immeuble à une SCI**

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 27 septembre 2011, les comparants aux présentes ont fait apport de la nue-propiété de l'immeuble sous réserve d'un usufruit temporaire expirant le 31 décembre 2027, conservés par eux à l'actif de la société de fait, à une société civile immobilière dénommée SCI B12.

De sorte que l'immeuble se trouve aujourd'hui appartenir aux comparants aux présentes chacun pour un quart en pleine propriété.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

**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'actionnaire, ne sont pas applicables à la société par actions simplifiée.

**ARTICLE 8. CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de **DIX MILLE EUROS**

Il est divisé en 8200 actions d'égale valeur, entièrement souscrites et libérées ainsi qu'il est dit ci-dessus, numérotées de 1 à 8200 attribuées, savoir :

**- Monsieur René FRANCOIS**

A concurrence de 50 actions, portant les numéros 1 à 50,  
A concurrence de 2000 actions, portant les numéros 201 à 2200,

En rémunération de son apport en nature.

**- Monsieur Bernard FRANCOIS**

A concurrence de 50 actions, portant les numéros 51 à 100,  
A concurrence de 2000 actions, portant les numéros 2201 à 4200,

En rémunération de son apport en nature.

**- Monsieur Jean FRANCOIS**

A concurrence de 50 actions, portant les numéros 101 à 150,  
A concurrence de 2000 actions, portant les numéros 4201 à 6200,

En rémunération de son apport en nature.

**- Monsieur Michel FRANCOIS**

A concurrence de 50 actions, portant les numéros 151 à 200,  
A concurrence de 2000 actions, portant les numéros 6201 à 8200,

En rémunération de son apport en nature.

Total égal au nombre d'actions composant le capital social : 8200.

FF. RF BF MF |

## 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 actionnaires 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 actionnaires, 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 actionnaires 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 actionnaires 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 représentant moins de trois pour cent du capital.

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

Chaque actionnaire 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 réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital devant amener celui-ci à un montant au moins égal à ce minimum, sauf si la société se transforme en société d'une autre forme. A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société.

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'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société.

Tout actionnaire 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 actionnaires, 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.

Par dérogation, les titres numérotés de 1 à 200 donneront vocation au versement d'un dividende prioritaire de 240,00€ par titre, et ce, dès le premier exercice.

Ce dividende prioritaire prendra fin à la clôture de l'exercice ouvert le 1er octobre 2026.

Ce dividende prioritaire sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les ans à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le dividende prioritaire initial.
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

L'indice de référence est celui du 4ème trimestre 2010, soit 102,92.

Ainsi, le dividende prioritaire révisé à partir des, sera calculé de la façon suivante :

$$\frac{240,00\text{€} \times \text{indice du 4ème trimestre 2011}}{\text{indice de référence 102,92}} = \text{dividende prioritaire}$$

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi ou à dire d'expert.

**Droit de vote :**

Chaque action donne le droit de participer aux décisions collectives des actionnaires 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 actionnaires. 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.

F.T. RF BF 01F.

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'actionnaire 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 - Opposabilité :**

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 pas 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 actionnaires 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, à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, 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 et ci-après stipulé en ce qui concerne l'inaliénabilité.

AS - PF BF 91F |

**Cessions libres :**

Toutefois, interviennent librement :

1°) les opérations entre actionnaires uniquement. Le tout sauf à tenir compte de ce qui peut être ci-dessus stipulé en ce qui concerne l'inaliénabilité.

2°) les transmissions à titre gratuit et à cause de mort au profit des descendants et conjoints qui interviendraient avant le 31 décembre 2027

A compter du 1er janvier 2028, ces cessions seront soumises à l'agrément préalable de la société.

**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, en la forme extraordinaire, sous huitaine, la collectivité des actionnaires.

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

Si le quorum n'est pas atteint, la décision sera prise à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés, sans quorum.

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, actionnaire ou non, le cédant aura alors huit jours à compter de la notification dudit refus pour faire connaître, dans la même forme, s'il renonce à son projet de cession.

En outre, toujours dans le cas d'un refus d'agrément, les actions peuvent également être rachetées, avec l'accord du cédant, par la société qui est alors tenue de les annuler un mois au plus tard après l'acquisition. Le président sollicite cet accord par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à laquelle le cédant doit répondre dans les huit jours de la réception. A défaut de réponse dans ce délai, le cédant est réputé avoir accepté.

**EXCLUSION**

L'exclusion d'un actionnaire pourra s'effectuer par une décision extraordinaire unanime des actionnaires dûment motivée basée sur des faits et un comportement de nature à compromettre la pérennité de la société, chacun des actionnaires acceptant aux termes mêmes des présentes de ne détenir alors qu'une seule voix et ce quelle que soit la proportion du capital social détenu par lui.

La décision enjoindra cet actionnaire 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'actionnaire exclu jusqu'à la date de cession de ses actions.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'actionnaire 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 actionnaires les motifs de son désaccord sur le projet d'exclusion, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des actionnaires.

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'actionnaire exclu, soit de procéder elle-même au rachat desdites actions dans le cadre d'une réduction de son capital social.

FF C AF BF JLF.

**RECOURS A L'EXPERTISE**

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par 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.

**RETRAIT D'ASSOCIE**

Dans l'hypothèse où un associé désire céder la totalité de ses parts, mais sans n'avoir pu trouver d'acheteur, il pourra se retirer de la société avec le consentement des associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

L'obtention de ce consentement permettra à cet associé de céder ses parts soit aux autres associés acceptants soit aux tiers désignés par eux soit à la société elle-même. Cette cession sera à la valeur actuelle des droits sociaux et, sauf convention contraire, le prix est payable comptant. En cas de désaccord sur les valeurs des parts, un expert sera désigné soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et sans recours.

L'associé se retirant a droit de retirer par priorité et à charge de soulte s'il y a lieu, tout bien apporté par lui en nature et qui se trouve encore dans l'actif social.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions qui précèdent, les autres associés peuvent à l'unanimité décider de la dissolution anticipée de la société.

Le retrait d'un associé peut également être autorisé par décision de justice s'il est fondé sur de justes motifs.

**ARTICLE 12 . COMPTES COURANTS**

Les actionnaires 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 actionnaires 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 actionnaires.

**TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ****ARTICLE 13 . PRESIDENCE****Nomination :**

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

La nomination du président doit être effectuée soit par l'actionnaire unique soit par décision collective des actionnaires prise à la double majorité des voix et du nombre d'actions.

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.

A.T. C.F. B.P. J.F. |

**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 actionnaires, ainsi que tous emprunts et engagements.

Toutefois, pour faciliter le fonctionnement de la société, l'acquisition ou la cession de tous biens pourra librement avoir lieu par le président jusqu'à concurrence de la somme de cinquante mille euros (50.000,00 eur), et il pourra conclure tous crédits à concurrence de la même somme.

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'actionnaires.

**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 actionnaires.

**Assiduité - concurrence :**

Sauf à obtenir une dispense de la collectivité des actionnaires, 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.

**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 actionnaires 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.

F.T. C R F B P D I F. |

Un directeur général et plusieurs directeurs généraux délégués peuvent être nommés, sur proposition du président, à la majorité simple des actionnaires. La collectivité des actionnaires 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 actionnaires.

Le directeur général est doté des pouvoirs les plus étendus pour assurer la direction interne de la société, la collectivité des actionnaires 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.

#### **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 actionnaires.
- 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 actionnaires.

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

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

Les actionnaires 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 actionnaires, 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 actionnaires dans les conditions définies ci-après à l'article « Droit de convocation » ci-après.

B.T. R.F. B.F. O.F. |

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

**Droit de convocation :**

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

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

Tout actionnaire peut, également, obtenir par ordonnance du président du de la Chambre commerciale du Tribunal de Grande Instance 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 actionnaires étaient présents ou représentés.

**Mode de convocation :**

Les convocations sont adressées aux actionnaires 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 actionnaire : 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 actionnaires au siège social.

En cas de consultation écrite, les mêmes documents sont adressés à chaque actionnaire 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 actionnaire : 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 actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou un autre actionnaire à moins que la société ne comprenne que deux époux ou deux actionnaires. L'actionnaire unique ne peut déléguer ses pouvoirs.

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

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

Les sociétés et autres personnes morales actionnaires 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'actionnaires dans les conditions prévues par la loi et requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées des actionnaires. Ils doivent, à leur demande, être entendus lors de toute délibération requérant l'unanimité des actionnaires.

G.S. C. R.F. B.P. M.F. |

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 actionnaires 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 actionnaire.

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 actionnaires qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois l'an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice social précédent.

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 actionnaires 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 actionnaires présents ou représentés, y compris celles des actionnaires ayant voté par correspondance dans le délai prescrit.

#### **Décisions extraordinaires :**

1 - Sauf disposition contraire des présents statuts, la collectivité des actionnaires statuant en la forme extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, 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 actionnaires 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 actionnaires présents ou représentés y compris celles des actionnaires 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.

F.S. Q.F. B.P. J.F. |

3 - Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, la collectivité des actionnaires 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 actionnaires dispose d'un nombre de voix égal à celui des actions qu'il possède sans limitation, le mandataire d'un actionnaire disposant des voix de son mandat dans les mêmes conditions.

#### Décisions requérant l'unanimité des actionnaires :

- 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 actionnaires ;
- 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 actionnaire, même si celui-ci dispose d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ni celles passées avec une société contrôlant une société actionnaire de la S.A.S.

#### Conventions réglementées :

Le commissaire aux comptes s'il existe présente à la collectivité des actionnaires 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 actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

La collectivité des actionnaires 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 actionnaire, 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 actionnaire 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-propiété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

##### I – En matière d'assemblées générales ordinaires

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.

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

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

J.F. AF BF J.F. |

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires

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

En cas de transmission des titres dans le cadre des dispositions de l'article 787 B du 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 OCTOBRE et se termine le TRENTE SEPTEMBRE 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 actionnaires 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 actionnaires, la société est tenue de déposer en double exemplaire, au Greffe du Tribunal de Commerce, pour être annexés au Registre du Commerce et des Sociétés, les documents énoncés à l'article L 232-22 du Code de commerce.

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

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.

RF  
 RF  
 BF  
 RF  
 |

- 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.

Sous réserve que les résultats de la société le permettent, et après dotation de la réserve légale, l'assemblée générale devra mettre en distribution la somme de 48.000,00€ afin d'assurer le versement d'un dividende aux actions à dividende prioritaire numérotées de 1 à 200 et ce, jusqu'à la clôture de l'exercice de l'année 2026.

- Mise en paiement des dividendes : les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée des actionnaires 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. »

La société est dispensée de désigner un commissaire aux comptes, cette dernière ne remplissant pas les critères fixés par décret par l'article L227-9-1 du code du commerce du code du Commerce et le décret 2009-234 du 25 février 2009, c'est-à-dire, ne dépassant pas deux des trois seuils suivants :

- 1.000.000€ de total de bilan
- 2.000.000€ hors taxe de chiffre d'affaire
- un nombre moyen de 20 salariés permanent employés au cours de l'exercice.

FT. ORF BP JTF. |

## TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 18 : DROIT D'INFORMATION PERMANENT

Chaque actionnaire 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 actionnaires 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 actionnaires à l'occasion des décisions collectives.
- Les procès-verbaux des décisions collectives comportant en annexe, le cas échéant, les pouvoirs des actionnaires représentés.

Chaque actionnaire bénéficie également d'un droit de communication à tout moment de Chiffre d'Affaire de l'exercice en cours et de la position de la trésorerie.

En application des dispositions de l'article L 227-11 du Code de commerce, tout actionnaire 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 actionnaires.

#### **Dissolution :**

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

Par décision de nature extraordinaire, la collectivité des actionnaires 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 dans les circonstances suivantes :

- 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 actionnaires visée ci-dessus dans les quatre mois de la constatation des pertes, soit les actionnaires 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 ;

- en cas de réduction du capital social au-dessous du montant minimum légal du capital social.

Il est fait observer que la société n'est dissoute par aucun des événements susceptibles d'affecter l'un de ses actionnaires ou par la révocation d'un président qu'il soit actionnaire ou non.

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'actionnaire 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 actionnaires du montant nominal libéré et non amorti de leurs actions, est réparti entre les actionnaires au prorata du nombre d'actions qu'ils détiennent.

FF.

RF

BF

DF.

|

**ARTICLE 20. SORTIE FORCEE**

Dans l'hypothèse où une perte serait révélée durant trois exercices sociaux consécutifs, l'unanimité des associés à l'exception d'un, peut décider de céder à une personne non associée les titres. L'associé n'ayant pas voté la vente des titres, sera alors obligé de vendre ses actions, et ce aux mêmes conditions.

Dans l'hypothèse où aucune perte ne serait révélée, les associés pourront décider de la vente de l'ensemble des titres à la double majorité des voix et du nombre d'actions. L'associé n'ayant pas voté la vente des titres sera alors obligé de vendre ses actions, et ce aux mêmes conditions.

Dans l'hypothèse encore où l'un des comparants aux présentes venait à décéder avant le 1<sup>er</sup> janvier 2028 et que ses héritiers soient devenus actionnaires de la présente société, ils auraient alors l'obligation de vendre à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 leurs actions à M. Thomas DE GELAEN ou à toute autre personne morale ou physique qu'il lui plaira de se substituer, moyennant un prix arrêté sur la base des seuls fonds propres.

**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 actionnaires 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 1<sup>er</sup> octobre 2011 et sera clos le 30 septembre 2012.

**PREMIER PRESIDENT**

Le premier président nommé sans limitation de durée par les fondateurs est :  
Monsieur Bernard FRANCOIS, ci-dessus plus amplement nommé, domicilié et qualifié, qui accepte.

**DIRECTEUR GENERAL**

Sur proposition du président, les actionnaires nomment à l'unanimité en qualité de Directeur Général, Monsieur Jean FRANCOIS, ci-dessus plus amplement nommé, domicilié et qualifié, qui accepte.

JF  
JF

BF

JF.

|

## CARACTERISTIQUES DE L'APPORT

### **Transfert de propriété - entrée en jouissance :**

Le transfert de propriété des éléments du patrimoine fiscal apporté est fixé rétroactivement au 1<sup>er</sup> octobre 2011, date d'ouverture de l'actuel exercice comptable.

Jusqu'à l'immatriculation de la présente société au Registre du Commerce et des Sociétés - date à laquelle la société aura la jouissance de la personne morale - tous les actes et engagements qu'impliquera l'exploitation des éléments apportés seront accomplis et souscrits par Monsieur Bernard FRANCOIS.

La reprise de ces actes par la société interviendra, après l'immatriculation de celle-ci au Registre du Commerce et des Sociétés, par la décision des associés prise conformément à ce qui est indiqué ci-après au paragraphe « Pouvoirs pour engager la société ».

### **Etat des Inscriptions :**

Il résulte également d'un état délivré par ledit Greffier à la date du 29 mars 2011 que le fonds dont s'agit est grevé des inscriptions suivantes :

\* Privilège de nantissement sur fonds de commerce pour un montant de 36.000,00€ au profit de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Lorraine en vertu d'un acte sous-seing privé en date du 05 avril 2006

\* Contrat de crédit-bail ou leasing en matière mobilière au profit de la Banque Populaire de Lorraine " LOREQUIP BAIL" pour un mercedes VITO 120CDI FG

\* Contrat de location au profit de la Banque Populaire Champagne "LOREQUIP BAIL" pour un copieur canon IRC 28801.

### **Charges et conditions :**

L'apport a lieu sous les charges et conditions suivantes que la société sera tenue d'exécuter, savoir :

1°- Elle prendra ledit fonds dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2°- Elle continuera les baux, assurances, abonnements, traités, marchés et accords qui ont pu être passés pour l'exploitation du fonds, le tout à compter de ce jour.

3°- Elle supportera également, à compter de ce jour, toutes les charges relatives à l'exploitation, notamment et sans que cette liste soit limitative : la contribution économique territoriale, les impôts, loyers, assurances, eau, gaz, électricité, téléphone, les parties faisant leur affaire personnelle directement entre elles des proratas et règlements.

4°- Elle acquittera, aux dates d'échéances prévues, les engagements pouvant le cas échéant grever l'apport, de manière que l'apporteur ne soit ni recherché ni inquiété à ce sujet.

### **Clause de non-concurrence :**

L'apporteur s'interdit formellement de s'intéresser de façon directe ou indirecte même comme associé, commanditaire ou salarié, dans un fonds similaire en tout ou en partie à celui apporté, à peine de tous dommages-intérêts envers la société, et sans préjudice de droit qu'aurait cette dernière de faire cesser cette contravention sans délai.

Cette interdiction se poursuivra pendant un délai de 10 années, à compter de l'entrée en jouissance de la société.

Elle s'appliquera dans un rayon de 30 kilomètres à vol d'oiseau, du siège du fonds apporté.

### **Personnel**

L'apporteur déclare qu'il emploie le personnel dont la liste exhaustive est demeurée annexée aux présentes après mention.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par la société en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge de l'apporteur, ainsi que ce dernier s'y oblige.

AS.      O P F      B F      J. F. |

S'il existe des subventions attachées à un ou à des contrats de travail existant à ce jour, il est convenu dès à présent entre les parties qu'en cas de rupture d'un de ces contrats pour quelque cause que ce soit, le remboursement de la subvention versée dès avant ce jour et le remboursement de celle versée depuis ce jour seront à la charge de la société.

**Déclarations sur la taxe sur la valeur ajoutée :**

S'agissant de la transmission d'une universalité de biens, il y a dispense de la taxe sur la valeur ajoutée en vertu des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts. La société s'engage à procéder ultérieurement, s'il y a lieu, aux régularisations des déductions prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code général des impôts qui auraient été exigibles si l'apporteur avait continué d'utiliser lesdits biens, ladite société s'engageant à produire sans délai auprès de l'administration fiscale une déclaration à cet effet.

**Visa des livres de comptabilité :**

Les parties déclarent et reconnaissent avoir eu parfaite connaissance des dispositions de l'article L 141-2 du Code de commerce prescrivant le visa et l'inventaire des livres de comptabilité se rapportant à l'exploitation du bien apporté.

Ces livres ont fait l'objet du visa et de l'inventaire prévu par la loi.

En outre, l'apporteur s'oblige, conformément à l'article L 141-2 sus-visé, à mettre les livres comptables à la disposition de la société pendant une durée de trois années à compter du jour de l'entrée en jouissance.

**Droit d'apport :**

Lorsqu'une personne morale dont les résultats n'étaient pas jusqu'alors soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend, en principe, exigible sur certains apports en nature qui lui ont été faits un droit spécial de mutation.

Un droit fixe peut être substitué au droit spécial de mutation sur les apports de fonds de commerce et biens assimilés et des immeubles affectés à l'activité professionnelle, si les associés s'engagent à conserver pendant trois ans les titres détenus à la date du changement de régime fiscal.

Le montant de ce droit fixe est de 375€ ou de 500€ selon que le capital social (après transformation) est inférieur ou non à 225 000€.

Les apporteurs aux présentes étant fiscalement assimilés à une société de fait non passible de l'impôt sur les sociétés, ils prennent l'engagement de conserver pendant trois ans à compter de ce jour les titres reçus en contrepartie de leurs apports.

En conséquence de quoi et en application de l'article 809 II et 810 du CGI, le présent apport est soumis au droit fixe de 375,00 €

Le notaire a informé les comparants qu'en cas de non-respect de l'engagement, la différence entre le droit spécial de mutation et le droit fixe sera immédiatement due, la reprise n'est toutefois pas effectuée en cas de décès ou de donation, si le donataire prend dans l'acte et respecte l'engagement de conserver les titres jusqu'au terme de la troisième année suivant le changement de régime fiscal.

**Plus-value :**

L'apporteur déclare vouloir bénéficier du régime de report d'imposition des plus-values tel que prévu par l'article 151 nonies III du Code général des impôts.

En effet, la plus-value d'échange des droits constatée par les associés d'une société de fait à l'occasion de la transformation de cette société assujettie à l'impôt sur les sociétés, réalisée dans les conditions prévues par la doctrine administrative issue de la réponse Barrot, peut bénéficier du report d'imposition prévu par l'article 151 nonies III du CGI en cas de changement de régime fiscal d'une société de personnes.

L'imposition de la plus-value sera donc reportée à la date de cession, de rachat ou d'annulation des parts de la SARL reçues par chacun des associés (Décision de rescrit 17 juillet 2007 n° 2007/25).

**Publicité :**

La société remplira dans les délais légaux les formalités prévues par les articles L 141-21 et L 141-22 du Code de commerce à raison du présent apport.

En outre, l'apporteur devra se faire radier du Registre du Commerce et des Sociétés, tant au moins pour ce qui concerne le fonds présentement apporté.

15 UAF BF 01F.

L'apporteur s'engage à rapporter la mainlevée des inscriptions et oppositions qui se révéleraient par suite de l'accomplissement de ces formalités, et ce dans le mois de la dénonciation qui lui sera faite au domicile ci-après élu.

**Election de domicile :**

Les parties, pour l'exécution du présent apport, font élection de domicile au siège de la société.

**PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL**

Aux présentes sont à l'instant intervenus:

- René FRANCOIS
- Bernard FRANCOIS
- Jean FRANCOIS
- Michel FRANCOIS

Agissant en leur qualité de seuls associés de la SCI B12, société civile immobilière au capital de 130.000,00 €, avec siège à 57590 DELME - 6, place de la République, en cours d'immatriculation au RCS METZ

A l'effet de promettre qu'ils consentiront à l'extinction de l'usufruit temporaire ci-dessus apporté, un bail commercial de neuf années entières et consécutives à la société chargée d'exploiter le fonds de commerce d'hôtel, restaurant, café, moyennant les charges et conditions d'usage en pareille matière et moyennant un loyer conforme à la valeur locative au jour de l'extinction de l'usufruit.

**LOYER**

Le présent bail sera consenti moyennant un loyer actuel annuel de QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48.000,00€).

**REVISION DU LOYER**

La révision du loyer sera soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

**INDEXATION DU LOYER**

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial.

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

L'indice de référence est celui du 4ème trimestre 2010, soit 102,92.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi ou à dire d'expert.

**COMMISSAIRE AUX APPORTS**

L'apport en nature décrit ci-dessus a été évalué connaissance prise des conditions stipulées les concernant et du rapport établi le 19 décembre 2011 par Monsieur Francis LANG, commissaire aux apports, désigné par les actionnaires fondateurs soussignés.

Une copie dudit rapport est annexé aux présents statuts.

FFS    RF    BF    JLF.    |

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

**Pouvoirs**

Les actionnaires confèrent à Monsieur Bernard FRANCOIS le mandat 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.

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 actionnaires 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.

En application de l'article 809 II et 810 du CGI, le présent apport est soumis au droit fixe de 375,00 €

**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 actionnaires ou l'un d'entre eux.

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

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

**PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER**

**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 article 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 mars 2011

Et par mention en date du 28 mars 2011 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 sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

**Dispense d'urbanisme**

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le Notaire.

RF BF JLF.

**PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES  
RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Il existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

**RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES**

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments.

En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène.

Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Une cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle a été établie en avril 2009.

La commune de DELME, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est concernée par cet aléa.

Le vendeur déclare qu'il résulte de la consultation de ce plan, que les biens vendus sont inclus dans ce périmètre et sont situés en zone **ALEA FAIBLE**.

Ce plan avec l'indication de la situation l'immeuble est demeuré annexé aux présentes après mention.

l'article 727 du Code général des impôts.

**LIVRE FONCIER**

Les requérants consentent et requièrent :

1°) La radiation de l'usufruit ci-dessus relaté au profit de Madame Yvette FRANCOIS, née LALLEMENT

2°) L'inscription au Livre Foncier de l'usufruit temporaire expirant le 31 décembre 2027 au nom de la société

Si lors de la publicité, il est révélé des inscriptions l'APPORTEUR s'oblige à en rapporter la mainlevée à ses frais, de telle sorte que les biens apportés soient transférés libres de tous privilèges, hypothèques et autres droits réels.

Les requérants renoncent à la notification prévue par la réglementation sur le Livre foncier, contre délivrance d'un certificat d'inscription au notaire soussigné.

**EXECUTION FORCEEE**

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de procédure civile local, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi, à la délivrance immédiate à leurs frais, d'une copie exécutoire des présentes.

F.S. C.F. B.P. 01/05

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, 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 à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

**DONT ACTE sur VINGT SIX pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé :-
- blanc barré :-
- ligne entière rayée :-
- nombre rayé :-
- mot rayé :-

**Paraphes**

Handwritten initials and marks: "F.S.", "RF", "B.F.", and "M.F." with various scribbles and lines.

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

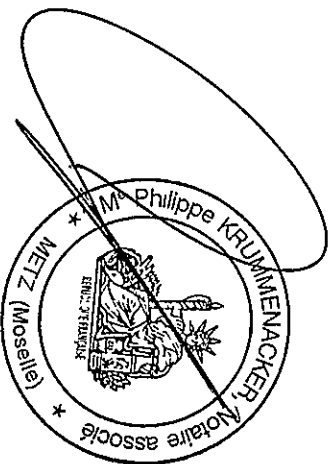
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Handwritten signatures and scribbles, including a large signature at the top left and several other scribbled marks below it.

Enregistré à la Recette Principale des Impôts  
de METZ-CENTRE, le 21/01/2012  
Bord. 27 N°

Pour EXPEDITION, rédigée sur VINGT-SEPT (27) pages, réalisée par reprographie délivrée sur papier libre, par le Notaire soussigné comme étant destinée exclusivement au service administratif, et certifié par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.

Me Philippe KRUMMENACKER





16105122

2012A3164.