

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

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 PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1999 B 12556
Numéro SIREN : 423 743 772
Nom ou dénomination : MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Ce dépôt a été enregistré le 17/01/2019 sous le numéro de dépôt 6447

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES DES ASSOCIES
PRISES PAR ACTE SOUS SIGNATURE PRIVEE EN DATE DU 19 DECEMBRE 2018**

.../...

DEUXIEME DECISION

Modification de l'article 8 « Capital social » des statuts de la Société sous condition suspensive de la réalisation définitive du projet d'apport susvisé

Les associés, après avoir pris connaissance :

- du rapport du gérant,
- du projet de statuts de la Société mis à jour,
- du Projet d'Apport de Parts Sociales susvisé,

décident, à l'unanimité, sous condition suspensive de la réalisation définitive du Projet d'Apport de Parts Sociales, de modifier l'article 8 « Capital social » des statuts de la Société afin de tenir compte de cet apport, ainsi qu'il suit :

« Article 8. – Capital Social

Le capital social est fixé à la somme de CINQ MILLIONS DEUX MILLE CENT SEIZE EUROS (5.002.116,00 €) et divisé en DEUX MILLE CINQ CENT TRENTE-QUATRE (2.534) parts sociales de MILLE NEUF CENT SOIXANTEQUATORZE EUROS (1.974,00 €), attribuées aux associés comme suit :

• à Monsieur Eric LASNET de LANTY	
<u>517 parts, numérotées de 1 à 517, ci</u>	<u>517 parts,</u>
• à la société La Financière La Varangue	
<u>230 parts, numérotées 518 à 747, ci</u>	<u>230 parts,</u>
• à Monsieur Philippe JARLOT	
778 parts, numérotées de 1.023 à 1.764 et de 1.967 à 2.002, ci	778 parts,
• à Monsieur Pascal GIRAUD	
84 parts, numérotées de 1.765 à 1.800 et de 2.003 à 2.050, ci	84 parts,
• à Madame Marie-Paule BAILLAIS	
104 parts, numérotées de 2.091 à 2.194, ci	104 parts,
• à Monsieur Michel BERTRAND	
18 parts, numérotées de 2.195 à 2.212, ci	18 parts,
• à société ASFIM	
6 parts, numérotées de 2.213 à 2.218, ci	6 parts,
• à Madame Pauline GROUSSIÉ	
39 parts, numérotées de 872 à 882, de 1.801 à 1.820 et de 2.219 à 2.226, ci	39 parts,

• à Monsieur Raymand DEBY 12 parts, numérotées de 2.227 à 2.238, ci	12 parts,
• à Monsieur Eric DOUTREBENTE 187 parts, numérotées de 848 à 855, de 2.239 à 2.408 et de 2.523 à 2.531, ci	187 parts,
• à Madame Stéphanie DOUTREBENTE 12 parts, numérotées de 2.409 à 2.420, ci	12 parts,
• à Mademoiselle Marie-France HELAERS 15 parts, numérotées de 2.421 à 2.432 et de 2.532 à 2.534, ci	15 parts,
• à Monsieur Didier LE CHEVALIER 24 parts, numérotées de 2.433 à 2.456, ci	24 parts,
• à Monsieur Michel LE PIVAIN 6 parts, numérotées de 2.457 à 2.462, ci	6 parts,
• à SOCIETE FRANVAL 188 parts, numérotées de 748 à 847, de 2.051 à 2.090 et de 2.463 à 2.510, ci	188 parts,
• à Monsieur Jean-Richard TESSIER 6 parts, numérotées de 2.511 à 2.516, ci	6 parts,
• à Monsieur Serge TREMBLAY 6 parts, numérotées de 2.517 à 2.522, ci	6 parts,
• à Monsieur Thibault LASNET de LANTY 31 parts, numérotées de 860 à 871 et de 1.821 à 1.839, ci	31 parts,
• à Mademoiselle Clémence LASNET de LANTY 23 parts, numérotées de 856 à 859 et de 1.840 à 1.858, ci	23 parts,
• à Mademoiselle Madeleine JARLOT 31 parts, numérotées de 883 à 892 et de 1.859 à 1.879, ci	31 parts,
• à Madame Cécile JARLOT épouse GAS 31 parts, numérotées de 893 à 902 et de 1.880 à 1.900, ci	31 parts,
• à Monsieur Sébastien JARLOT 31 parts, numérotées de 903 à 911 et de 1.901 à 1.922, ci	31 parts,
• à Mademoiselle Laure JARLOT 31 parts, numérotées de 912 à 920 et de 1.923 à 1.944, ci	31 parts,
• à Monsieur Paul JARLOT 31 parts, numérotées de 921 à 929 et de 1.945 à 1.966, ci	31 parts,
• à Mademoiselle Anne JARLOT 31 parts, numérotées de 930 à 960, ci	31 parts,
• à Monsieur François JARLOT 31 parts, numérotées de 961 à 991, ci	31 parts,
• à Mademoiselle Irène JARLOT 31 parts, numérotées de 992 à 1.022, ci	31 parts,
 TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social : DEUX MILLE CINQ CENT TRENTE-QUATRE, ci	 2.534 parts.

Les associés déclarent expressément que les parts sociales sont intégralement libérées et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus. »

TROISIEME DECISION*Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités*

Les associés confèrent, à l'unanimité, tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

.../...

Certifié conforme par :



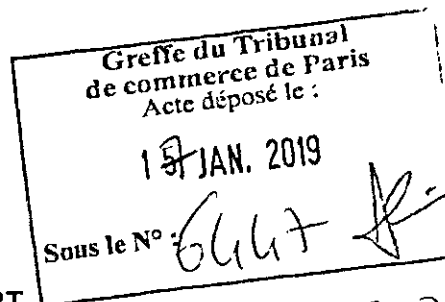
Le Gérant

Monsieur Eric LASNET DE LANTY



1900937802

DATE DEPOT :	2019-01-17
NUMERO DE DEPOT :	2019R006447
N° GESTION :	1999B12556
N° SIREN :	423743772
DENOMINATION :	MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT
ADRESSE :	47 boulevard Diderot 75012 Paris
DATE D'ACTE :	2018/12/19
TYPE D'ACTE :	CONTRAT
NATURE D'ACTE :	APPORT



CONTRAT D'APPORT

991312556

DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

PAR

MONSIEUR ERIC LASNET DE LANTY

A

LA SOCIETE LA FINANCIERE LA VARANGUE

19 DECEMBRE 2018

Inregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BOBIGNY
Le 26/12/2018, Dossier 2018 00032576, référence : 9304P61 2018 A 16105
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros
L'Agent administratif des finances publiques

Virginia LECUYOT
Agent Administratif
des Finances Publiques

PP

FL

Sommaire

1.	EXPOSE	4
1.1.	Caractéristiques des sociétés concernées	4
1.2.	Liens juridiques entre l'Apporteur et les sociétés concernées	5
1.2.1.	Détention du capital des sociétés concernées par l'Apporteur	5
1.2.2.	Mandats sociaux de l'Apporteur au sein des sociétés concernées	5
1.3.	Motifs et caractéristiques de l'apport de titres	5
2.	APPORT	6
2.1.	Désignation des Parts Sociales apportés	6
2.2.	Evaluation	6
2.3.	Rapport d'échange - Rémunération de l'Apport	6
2.3.1.	Valorisation des Parts Sociales Apportées	6
2.3.2.	Nombre de parts sociales à émettre	6
3.	PROPRIETE ET JOUISSANCE DES PARTS SOCIALES APPORTEES	7
4.	CONDITIONS SUSPENSIVES	7
5.	DECLARATIONS GENERALES DE L'APPORTEUR	7
6.	DECLARATIONS FISCALES [A VALIDER]	8
6.1.	Droits d'enregistrement	8
6.2.	Impôt sur le revenu	8
6.3.	Affirmation de sincérité	8
7.	DISPOSITIONS DIVERSES	9
7.1.	Formalités	9
7.2.	Frais	9
7.3.	Election de domicile	9
7.4.	Pouvoirs	9
7.5.	Loi applicable - juridiction	9
7.6.	Successeurs et ayant droits de l'Apporteur	9
7.7.	Intervention du conjoint de l'Apporteur	10

CONTRAT D'APPORT DES PARTS SOCIALES

Entre les soussignés :

1. **Monsieur Eric LASNET DE LANTY,**

Né le 13 mai 1954 à Paris (16^{ème}), de nationalité française, demeurant 7, rue de l'Ermitage – 78000 Versailles, marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à Madame Florence AUVERGNIOT aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Albert COLLET notaire à Paris le 13 décembre 1979 préalable à son union célébrée à la mairie de Paris (75012) le 28 décembre 1979, et modifié par acte authentique reçu par Maître Gilbert ETASSE notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « ETASSE et associés, notaires » le 26 avril 2012, en ce qu'il prévoit une clause d'attribution de communauté.

ci-après désigné « Monsieur Eric DE LANTY » ou l'« Apporteur »,

de première part,

et :

2. **LA FINANCIERE LA VARANGUE**

Société civile immobilière au capital social de 2.608.316 euros dont le siège social est situé au 7, rue de l'Ermitage – 78.000 Versailles en cours d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Versailles,

représentée par Monsieur Eric LASNET DE LANTY, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après désignée « La Financière La Varangue » ou le « Bénéficiaire »,

de seconde part,

Les parties 1 à 2 étant ci-après désignées ensemble les « Parties ».

EN PRESENCE DE :

3. **Madame Florence AUVERGNIOT épouse LASNET DE LANTY, née le 3 juin 1959 à Neuilly Sur Seine (92200), de nationalité française, demeurant 7 rue de l'Ermitage – 78.000 Versailles, mariée sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à Monsieur Eric LASNET DE LANTY aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Albert COLLET notaire à Paris le 13 décembre 1979 préalable à son union célébrée à la mairie de Paris (75012) le 28 décembre 1979, et modifié par acte authentique reçu par Maître Gilbert ETASSE notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « ETASSE et associés, notaires » le 26 avril 2012,**

 3 

et :

4. Maîtrise et Développement de l'Habitat,

Société à responsabilité limitée au capital de 5.002.116 euros, dont le siège social est situé au 47, boulevard Diderot – 75012 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 423 743 772 RCS PARIS,

ci-après désignée « MDH » ou la « Société » ;

Préalablement à l'apport de titres faisant l'objet du présent contrat, il a été exposé ce qui suit :

1. EXPOSE

1.1. Caractéristiques des sociétés concernées

1.1.1 Présentation de la société Bénéficiaire LA FINANCIÈRE LA VARANGUE

La Financière La Varangue est une société civile en cours de constitution, détenue à 50% par Monsieur Eric LASNET DE LANTY et à 50% par Madame Florence AUVERGNIOT épouse LASNET DE LANTY et qui sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles.

Son capital social s'élèvera à 2.477.900 €. Il sera divisé en 2.477.900 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, de même catégorie et intégralement libérées.

La Financière La Varangue aura pour objet, en France et dans tous pays :

- La création et la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières et, notamment, dans des sociétés civiles immobilières de construction vente, par voie d'acquisition, fusion, apport ou tous autres moyens ; l'acquisition et la gestion de tous titres financiers ;
- L'emprunt des fonds nécessaires aux créations, prises de participation ou d'intérêts, acquisitions ou gestion susmentionnées, ainsi que la constitution de garantie, d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;
- L'expertise dans le domaine de l'immobilier ;
- et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

Elle clôturera son premier exercice social le 31 décembre 2019. Sa durée sera de 99 ans.

La Financière La Varangue sera soumise à l'impôt sur les sociétés.


4 

1.1.2 Présentation de la société MDH dont les titres sont apportés à La Financière La Varangue

La société MDH est une société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 47, boulevard Diderot – 75012 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 423 743 772.

Son capital social s'élève à ce jour à la somme de 5.002.116 euros, divisé en 2.534 parts sociales de 1.974 € de valeur nominale chacune, de même catégorie, intégralement libérées, dont 747 parts sociales attribuées à Monsieur Eric DE LANTY.

La société MDH a pour objet :

« La gestion de projets immobiliers relatifs à la construction, la restructuration, la rénovation, l'achat, la revente en totalité ou en fraction ainsi que de services se rapportant aux objets ci-dessus, commerciaux, financiers, et plus généralement de toute nature et de la manufacture de produits connexes et, y compris la prise en location et la mise en location. La société a aussi pour objet, en France et en tous pays, la transaction sur immeubles et fonds de commerces et marchand de biens. ».

L'exercice social de MDH commence le 1^{er} juillet et se termine le 30 juin.

1.2. Liens juridiques entre l'Apporteur et les sociétés concernées

1.2.1. Détention du capital des sociétés concernées par l'Apporteur

L'Apporteur détient avant l'Apport 29,48 % du capital social de MDH et détiendrait post Apport 20,40 % du capital social de MDH.

À l'issue de l'Apport, l'Apporteur et son épouse en application des stipulations de l'Article 7.7 ci-après, détiendraient 100 % du capital de la société Bénéficiaire, soit 50% chacun, laquelle société Bénéficiaire détiendrait 9,07 % du capital social de MDH.

1.2.2. Mandats sociaux de l'Apporteur au sein des sociétés concernées

Monsieur Eric DE LANTY est gérant de MDH et serait gérant de La Financière La Varangue.

1.3. Motifs et caractéristiques de l'apport de titres

L'Apporteur souhaite, dans le cadre d'une restructuration de son patrimoine, apporter une partie des Parts Sociales de MDH dont il est titulaire, telles que désignées ci-après, à La Financière La Varangue qu'il constitue (ci-après l'« Apport »).

LA FINANCIÈRE LA VARANGUE détiendrait, à l'issue de l'opération d'Apport décrite aux présentes, 9,07 % des droits de vote et du capital de MDH.

Ceci exposé, les Parties ont établi de la manière suivante le contrat d'apport :

2. APPORT

2.1. Désignation des Parts Sociales apportées

Par les présentes, l'Apporteur fait apport au Bénéficiaire, sous les garanties légales en la matière et les conditions ci-après exprimées, et notamment après avoir averti son épouse, conjoint commun en biens, du présent apport laquelle intervient au présent acte conformément aux stipulations de l'Article 7.7 ci-après, et sous la condition suspensive ci-après stipulée, ce qui est accepté par le Bénéficiaire, des 230 parts sociales qu'il détient dans MDH, représentant 9,07 % du capital social et des droits de vote de MDH (ci-après désignées les « Parts Sociales Apportées »).

2.2. Evaluation

Les Parts Sociales Apportées sont apportées au Bénéficiaire sur la base de leur valeur réelle telle qu'évaluée par Révision Conseil Audit Expertise, expert-comptable conformément à l'attestation jointe en Annexe 1 du présent contrat d'Apport.

2.3. Rapport d'échange - Rémunération de l'Apport

2.3.1. Valorisation des Parts Sociales Apportées

La valeur réelle de la société MDH ressort à la date des présentes à 27.300.000 €, correspondant à une valeur de 10.773,48 € par part sociale composant le capital social.

En conséquence, la valeur des Parts Sociales Apportées s'établit à la somme totale de 2.477.900,40 €.

2.3.2. Nombre de parts sociales à émettre

Il est convenu que les Parts Sociales Apportées à La Financière La Varangue seront rémunérées par l'attribution à l'Apporteur de parts sociales émises par le Bénéficiaire au titre de la constitution de son capital.

Compte tenu de la valeur réelle des Parts Sociales Apportées et de celle d'une part sociale du Bénéficiaire, à savoir la valeur nominale, l'Apport ci-dessus décrit est consenti moyennant l'attribution à l'Apporteur de 2.477.900 parts sociales nouvelles du Bénéficiaire de 1 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées, qui seront émises par le Bénéficiaire au titre de la constitution de son capital social, sans prime d'apport ; Monsieur et Madame Eric LASNET DE LANTY déclarant, en tant que de besoin, renoncer à son droit à une part sociale de la Société résultant du rompu correspondant à 0,40 part sociale, afin d'acquérir ainsi un nombre entier de parts sociales d'une valeur nominale de 1 €.

En conséquence, le capital du Bénéficiaire sera d'un montant de 2.477.900 €.



Les 2.477.900 parts sociales nouvelles seront attribuées en totalité à Monsieur Eric DE LANTY et son épouse, conjoint commun en biens ayant revendiqué la qualité d'associée conformément aux stipulations de l'Article 7.7 ci-après.

3. PROPRIETE ET JOUISSANCE DES PARTS SOCIALES APPORTEES

Le Bénéficiaire aura la propriété des Parts Sociales Apportées à compter de la date d'immatriculation de la société Bénéficiaire au registre du commerce et des sociétés (la « Date de Réalisation ») et en aura la jouissance à compter de ce jour.

Entre la date de signature du présent contrat et la Date de Réalisation, l'Apporteur s'engage à continuer à gérer les Parts Sociales Apportées, objet de l'Apport, selon les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, à ne prendre sur ces biens aucun engagement important sortant du cadre de la gestion courante et à ne procéder à aucune opération de nantissement, privilège, sûreté, option, vente, échange, ou de transfert de quelque manière que ce soit, portant sur les Parts Sociales Apportées, sans l'accord préalable du Bénéficiaire.

L'Apport se fait coupon attaché ; le Bénéficiaire aura seul droit aux bénéfices et réserves dont la distribution serait décidée ou mise en paiement à compter de la Date de Réalisation.

Une copie certifiée conforme des statuts de la Société et du Bénéficiaire mis à jour sera remise au Bénéficiaire.

4. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent Apport est consenti sous la condition suspensive suivante :

- agrément de l'apport des Parts Sociales Apportées par la société MDH conformément à l'article 11.2.4 de ses statuts.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2018. Dès la réalisation des conditions suspensives dans le délai susvisé, les dispositions du présent contrat d'Apport entreront immédiatement en vigueur sans nouvelle manifestation de volonté des Parties. A défaut, les dispositions du présent contrat d'Apport seront caduques de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

5. DECLARATIONS GENERALES DE L'APPORTEUR

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive mentionnée ci-dessus, l'Apporteur déclare :

- qu'il a la pleine capacité juridique et les pouvoirs pour procéder à l'Apport des Parts Sociales Apportées et s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, et qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;

 7 FL

- que l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur relatives à l'opération d'Apport a été respecté ;
- qu'il est pleinement propriétaire des Parts Sociales Apportées et qu'il en a la libre disponibilité ;
- que les Parts Sociales Apportées sont libres de tout nantissement, promesse, option, sûreté, accord, restriction, privilège, inscription ou autre droit quelconque au profit de tiers, sous réserve de ce qui est précisé aux présentes ;
- que les Parts Sociales Apportées seront, à la Date de Réalisation, valablement transférées au Bénéficiaire ;
- que MDH dont les Parts Sociales sont apportées n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective au vue des dispositions légales et réglementaire en vigueur en France.

L'Apporteur ne consent aucune garantie au Bénéficiaire au titre des Parts Sociales Apportées.

6. DECLARATIONS FISCALES

6.1. Droits d'enregistrement

La formalité de l'enregistrement sera requise sous le bénéfice du seul droit fixe de 500 €, conformément à l'article 810-I du Code général des impôts, exigible à l'occasion de l'enregistrement du contrat d'apport.

6.2. Impôt sur le revenu

Dans la mesure où l'Apport des Parts Sociales est réalisé au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés que l'apporteur contrôle, la plus-value d'apport bénéficiera automatiquement du mécanisme de report d'imposition visé à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

Dans le cas où le Bénéficiaire céderait les titres apportés, celui-ci devra, sous peine de rendre la plus-value d'apport exigible, réinvestir une partie du produit de cession conformément aux modalités exposées par l'article susvisé en vigueur au jour de l'apport.

6.3. Affirmation de sincérité

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'acte des sanctions applicables aux insuffisances, dissimulations et surévaluations ainsi qu'aux affirmations de sincérités frauduleuses.

Les parties soussignées affirment expressément, sous les peines visées à l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime bien l'intégralité de la valeur des biens apportés.

En outre, les Parties affirment que cette rémunération n'est contredite par aucune

11 8 

contre-lettre contenant prise en charge d'un passif ou règlement d'une soulte.

7. DISPOSITIONS DIVERSES

7.1. Formalités

Le Bénéficiaire remplira toutes les formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des Parts Sociales Apportées.

7.2. Frais

Tous les frais, droits et honoraires liés à l'Apport ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le Bénéficiaire.

7.3. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les Parties élisent domicile en leur domicile et siège social respectifs tels que figurant en tête des présentes.

7.4. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- au représentant des sociétés concernées par l'Apport, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'Apport, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

7.5. Loi applicable - juridiction

Le présent acte est soumis à la loi française.

Les litiges qui viendraient à se produire à propos de la validité, de l'interprétation, de l'exécution ou de l'inexécution, de l'interruption ou de la résiliation du présent contrat d'apport seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Versailles.

7.6. Successeurs et ayant droits de l'Apporteur

Les héritiers, successeurs et ayants-droits de l'Apporteur seront indivisiblement tenus à l'entière exécution des présentes et de leurs suites.

Les Parties se dispensent de la notification visée à l'article 877 du Code civil.

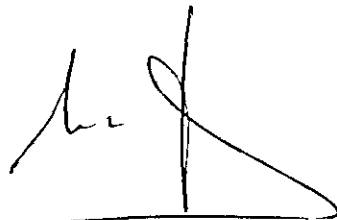
AP 9 FL

7.7. Intervention du conjoint de l'Apporteur

Les Parts Sociales Apportées étant un bien commun, Madame Florence AUVERGNIOT (épouse LASNET DE LANTY), conjoint commun en biens de Monsieur Eric LASNET DE LANTY, Apporteur, intervient au présent acte afin de donner son accord au présent Apport et revendiquer, conformément à l'article 1832-2 du Code Civil, la moitié des parts souscrites afin d'y être personnellement associée.

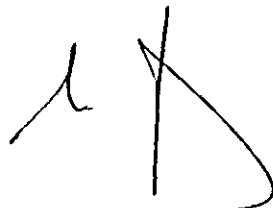
Fait à Paris
Le 19 décembre 2018
en cinq (5) exemplaires originaux

Le Bénéficiaire :



La Financière La Varangue
Représentée par Monsieur Eric LASNET DE LANTY
Gérant

L'Apporteur :



Monsieur Eric LASNET DE LANTY

En présence de :

Je reconnais avoir été avertie en temps utile et avoir reçu une information complète sur l'apport de 230 parts sociales de la Société Maitrise et Développement de l'Habitat par mon conjoint pour une valeur de 2.477.900,40 euros au profit de la Société la Financière

Madame Florence AUVERGNIOT
(épouse Eric LASNET DE LANTY)

Faire précéder la signature de la mention manuscrite : « Je reconnais avoir été avertie en temps utile et avoir reçu une information complète sur l'apport de 230 parts sociales de la société Maitrise et Développement de l'Habitat par mon conjoint pour une valeur de 2.477.900,40 euros au profit de la société La Financière La Varangue. En tout état de cause, je déclare donner mon consentement à l'apport de parts sociales effectué par mon conjoint et en revendiquer la moitié, conformément à l'article 1832-2 du Code Civil. »

la Varangue - En tout état de cause, je déclare donner mon consentement à l'apport de parts sociales effectué par mon conjoint et en revendiquer la moitié, conformément à l'article 1832-2 du Code Civil »

Maitrise et Développement de l'Habitat
Représentée par Monsieur Eric LASNET DE LANTY
Gérant

révision conseil audit expertise

VALORISATION DE LA
SOCIETE MDH PROMOTION
AU 30 JUIN 2018

Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
Société d'Expertise Comptable inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-comptables de la Région Paris Ile-de-France

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, rca@rca-paris.com

SARL au capital de 7 500 euros, RCS Paris B 451 311 583, APE 741C



SOMMAIRE

PREAMBULE

1 - SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2018

1.1 - Principes et méthodologie

1.1.1 - Mode et périmètre de consolidation

1.1.2 - Comptes sociaux retenus pour l'établissement du bilan consolidé au 30 juin 2018

1.1.3 - Corrections apportées aux capitaux propres des différentes sociétés consolidées

1.2 - Bilan consolidé au 30 juin 2018

2 - PREVISIONS FINANCIERES

2.1 - Marges prévisionnelles des opérations de promotion immobilière

2.2 - Chiffres d'affaires prévisionnels de la Société MDH PROMOTION

2.2.1 - Honoraires prévisionnels

2.2.2 - Chiffre d'affaires correspondant aux contrats de promotion immobilière

2.3 - Prévisions financières du Groupe MDH

2.3.1 - Prévisions de résultats d'exploitation de la Société MDH PROMOTION

2.3.2 - Prévisions de résultats d'exploitation des filiales consolidées

2.3.3 - Prise en compte des résultats de la Société SOFIHA

2.3.4 - Prévisions financières

3 - EVALUATION DE LA SOCIETE MDH PROMOTION AU 30 JUIN 2018

3.1 - Principes et méthodologie

3.2 - Eléments de pondération des capitaux propres prévisionnels au 30 juin 2018

3.2.1 - Marges prévisionnelles des opérations en développement

3.2.2 - Risques liés aux marges retenues dans le périmètre de valorisation

3.2.3 - Risques liés aux honoraires retenus dans le périmètre de valorisation

3.3 - Synthèse



PREAMBULE

La mission confiée à notre Cabinet par la Société **MDH PROMOTION** consiste à effectuer une approche de valorisation de la Société sur la base des comptes établis au 30 Juin 2018.

Cette analyse est établie à partir d'informations communiquées par la Société **MDH PROMOTION**.

Notre mission ne consiste pas à procéder au contrôle de ces informations.

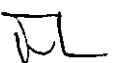
Compte tenu de la spécificité de l'activité de la Société **MDH PROMOTION**, la méthode de valorisation retenue est celle d'une « approche liquidative » assise sur les capitaux propres consolidés de la Société.

Celle-ci consiste à valoriser la Société sur la base des capitaux propres de la Société après dénouement des opérations de promotion en cours au 30 Juin 2018.

Compte tenu du délai de réalisation des opérations initiées au 30 Juin 2018, la valorisation de la Société sera effectuée sur la base de capitaux propres prévisionnels au 30 Juin 2021.

Cette valorisation sera pondérée afin de prendre en compte :

- Les risques liés à la réalisation de certaines opérations de promotions immobilières initiées au 30 Juin 2018,
- La valorisation potentielle d'opérations initiées au 30 Juin 2018 et dont la livraison sera postérieure au 30 Juin 2021.



1 - SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2018**1.1 - Principes et méthodologie**

La Société MDH PROMOTION a clôturé son dernier exercice social le 30 Juin 2018 et ne procède pas à l'établissement de comptes consolidés.

Les principales filiales et participations de la Société MDH PROMOTION au 30 Juin 2018 sont :

SOCIETES	POURCENTAGE DE DETENTION
SARL D ET R	100 %
SAS FINANCIERE CITEAUX	51 %
SAS SOFIHA	27 %
DIVERSES PARTICIPATIONS DANS DES SCCV	Variable selon les SCCV

Afin d'avoir une vision globale de la situation financière du Groupe MDH PROMOTION, il a été procédé à une approche de bilan consolidé du groupe au 30 Juin 2018 selon la méthodologie suivante :

1.1.1 - Mode et périmètre de consolidation

- Mode de consolidation : Intégration globale
- Périmètre de consolidation
 - Société consolidante : MDH PROMOTION
 - Filiales consolidées : D ET R
FINANCIERE CITEAUX
 - Participations non consolidées : SOFIHA
PARTICIPATIONS SCCV

1.1.2 - Comptes sociaux retenus pour l'établissement du bilan consolidé au 30 Juin 2018

Les Sociétés D ET R et FINANCIERE CITEAUX ont clôturé leur dernier exercice social le 31 Décembre 2017.

Aucune situation intercalaire n'a été établie au 30 Juin 2018 pour ces deux sociétés.

En conséquence, les comptes sociaux des sociétés D ET R et FINANCIERE CITEAUX retenus dans les comptes consolidés au 30 Juin 2018 sont ceux arrêtés au 31 Décembre 2017.

Ce décalage n'est pas de nature à fausser les comptes consolidés tels qu'établis ci-après, car ces sociétés n'ont quasiment aucune charge de structure et leur résultat se résume pour l'essentiel aux marges des opérations de promotion immobilière (aucune livraison d'opération n'est intervenue au 1^{er} Semestre 2018).




1.1.3 - Corrections apportées aux capitaux propres des différentes sociétés consolidées

a) Concernant la Société MDH PROMOTION

L'écart d'acquisition de 857 K€ portant sur la participation détenue par la Société MDH PROMOTION dans la Société D ET R a été neutralisé et imputé sur les capitaux propres de la Société MDH PROMOTION.

b) Concernant toutes les sociétés consolidées

Les frais de publicité engagés dans le cadre du lancement commercial des programmes immobiliers sont systématiquement comptabilisés en charge dans les différentes sociétés du Groupe MDH.

Les marges opérationnelles retenues dans le cadre de prévisions financières figurant dans ce présent rapport intègrent ce coût de publicité.

En conséquence l'ensemble des dépenses de publicité comptabilisé sur des programmes non livrés au 30 Juin 2018 a été neutralisé et imputé sur les capitaux propres des différentes sociétés après prise en compte de l'incidence de l'impôt sur les sociétés.

Les corrections apportées à ce titre sur les capitaux propres des différentes sociétés ont été les suivantes :

	SARL D ET R	SAS FINANCIERE CITEAUX	SARL MDH PROMOTION
Frais de publicité comptabilisés en charges au 31/12/2017	410 K€	529 K€	622 K€ ⁽¹⁾
Impôt sur les sociétés	- 115 K€	0 K€ ⁽²⁾	- 174 K€
SOLDE NEUTRALISE SUR LES CAPITAUX PROPRES	295 K€	529 K€	448 K€
QUOTEPART MDH PROMOTION	295 K€	270 K€	234 K€
QUOTEPART ASSOCIES MINORITAIRES		259 K€	
QUOTEPART AUTRES ASSOCIES			214 K€

⁽¹⁾ Ce montant correspond aux frais de publicité comptabilisés en charge dans les différentes SCCV dans lesquelles la Société MDH PROMOTION est associée.

⁽²⁾ La Société FINANCIERE CITEAUX dispose au 31 Décembre 2017 de reports fiscaux déficitaires de 631 K€.

1.2 - Bilan consolidé au 30 Juin 2018

Sur la base des principes définis ci-avant, la situation financière consolidée de la Société MDH PROMOTION se présente au 30 Juin 2018, comme suit :

ACTIF (En milliers d'Euros)		PASSIF (En milliers d'Euros)	
ECART D'ACQUISITION D ET R	0	CAPITAL	5 002
IMMOBILISATIONS DIVERSES	232	RESERVE LEGALE	272
PARTICIPATIONS SCCV	54	RESERVES CONSOLIDEES	6 626
PARTICIPATION SOFIHA	50	- MDH PROMOTION = 6 601	
		- ASSOCIES MINORITAIRES = 25	
		RESULTAT MDH PROMOTION	1 521
ACTIF IMMOBILISE	336	CAPITAUX PROPRES	13 421
STOCKS ET ENCOURS	48 573	BANQUES (PROMOTION)	12 182
CREANCE SOFIHA	463	ASSOCIES MINORITAIRES	4 525
CREANCES SCCV	6 535	DETTES FINANCIERES DIVERSES	207
AUTRES CRANCES NETTES	18 937	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	45 436
TRESORERIE	927		
ACTIF CIRCULANT	75 435	TOTAL DETTES	62 350
TOTAL ACTIF	75 771	TOTAL PASSIF	75 771




2 - PREVISIONS FINANCIERES**2.1 - Marges prévisionnelles des opérations de promotion immobilière**

Les marges prévisionnelles retenues dans le cadre des prévisions financières sont celles correspondant à des opérations de promotion dont la livraison doit intervenir au plus tard le 31 Décembre 2021.

Sont donc exclus des marges prévisionnelles, les opérations ayant fait l'objet d'un recours des tiers ainsi que toutes les opérations en développement dont la livraison sera postérieure au 31 Décembre 2021.

(En milliers d'Euros)	EXERCICE 2018/2019	EXERCICE 2019/2020	EXERCICE 2020/2021
<u>SARL D ET R</u>			
OPERATION BROU SUR CHANTEREINE		485	
OPERATION NOISY LE SEC		610	
OPERATION ECUELLES	229		
OPERATION MAISON ALFORT LECLERC		800	
OPERATION NOGENT	536		
OPERATION SAINT MAUR FOCH		565	
OPERATION SAINT MAUR ALMA			300
TOTAL SARL D ET R	765	2 460	300
<u>SAS FINANCIERE CITEAUX</u>			
OPERATION VANVES	1 504		
OPERATION VIROFLAY			1 077
OPERATION GARCHES		1 162	
OPERATION MEUDON			997
OPERATION ECQUEVILLY	295		
OPERATION HOUILLES		804	
TOTAL SAS FINANCIERE CITEAUX	1 799	1 966	2 074
<u>MDH</u>			
OPERATION ROSNY		399	
OPERATION CHESSY		1 406	
OPERATION MEAUX			600
OPERATION BLANC MESNIL			825
OPERATION CHATOU			1 378
OPERATION LAGNY	215		
OPERATION CROSNE			571
OPERATION MEULAN			602
OPERATION BRY SUR MARNE			484
OPERATION ST MAUR BUI			600
OPERATION VILLEPINTE	69		
TOTAL MDH PROMOTION	284	1 805	5 060
TOTAL MARGE ANNUELLE	2 848	6 231	7 434
QUOTEPART MDH	1 967	5 268	6 418
QUOTEPART ASSOCIES MINORITAIRES	881	963	1 016

2.2 - Chiffres d'affaires prévisionnels de la Société MDH PROMOTION

2.2.1 - Honoraires prévisionnels

Les honoraires prévisionnels retenus dans le cadre des prévisions financières sont ceux facturés par la Société MDH PROMOTION aux différentes sociétés portant des programmes immobiliers.

Il s'agit d'une part, d'honoraires de gestion et d'autre part, d'honoraires de commercialisation.

Le total de ces honoraires prévisionnels pour les trois exercices à venir, dont le détail figure ci-après, a été retenu pour un montant de 27.254 K€.

Il se décompose comme suit :

- Honoraires sur opération livrées avant le 31 Décembre 202116.823 K€
- Honoraires sur opérations faisant l'objet d'un recours des tiers..... 4.231 K€
- Honoraires sur opération en développement livrables
postérieurement au 31 Décembre 2021 6.200 K€

2.2.2 - Chiffre d'affaires correspondant aux contrats de promotion immobilière

Les contrats de promotion immobilière conclus par la Société MDH PROMOTION sont intégralement sous-traités.

La marge dégagée sur ces opérations ne présente pas un caractère significatif.

En conséquence, ces contrats ne seront pas intégrés dans les prévisions financières du Groupe MDH.



HONORAIRES PREVISIONNELS MDH PROMOTION (EN MILLIERS D'EUROS)

CLIENTS	OPERATIONS	EXERCICE 2018/2019	EXERCICE 2019/2020	EXERCICE 2020/2021
D E T R				
	BROU SUR CHANTEREINE	341	37	0
	NOISY LE SEC	277	317	0
	ECUELLES	74	0	0
	MAISON ALFORT	300	0	0
	NOGENT	34	0	0
	SAINT MAUR FOCH	312	159	0
	SAINT MAUR ALMA	259	336	118
	TOTAL CLIENT D E T R	1 597	849	118
SOFIHA				
	NANTERRE	433	0	0
	MELUN	0	133	470
	TOTAL CLIENT SOFIHA	433	133	470
FINANCIERE CITEAUX				
	VANVES	103	0	0
	VIROFLAY	679	206	0
	GARCHES	767	417	208
	MEUDON	0	028	651
	ECOUDEVILLY	64	0	0
	HOUILLES	166	0	0
	TOTAL CLIENT FINANCIERE CITEAUX	1 779	1 451	859
SCCV MDH				
	ROSNY SOUS BOIS	658	86	0
	CHESSY	478	219	0
	MEAUX	327	259	0
	LE BLANC MESNIL	545	599	104
	CHATOU	905	400	0
	LAGNY	75	0	0
	CROSNE	681	304	0
	MEULAN	333	432	328
	BRY SUR MARNE	463	408	284
	ST MAU BUI	0	420	800
	VILLEPINTE	6	0	0
	TOTAL CLIENT SCCV MDH	4 471	3 127	1 516
OPERATIONS (RECOURS)				
	BROU MAIRIE	0	870	1 049
	LE PLESSIS TREVISE	0	675	1 039
	BRIE COMTE ROBERT	0	300	298
	TOTAL OPERATIONS (RECOURS)	0	1 845	2 386
OPERATIONS EN DEVELOPPEMENT				
	GENTILLY	0	250	250
	EVRY TZ	0	320	300
	FONTENAY PARMENTIER	0	350	450
	BUSSY SAINT GEORGES	0	200	700
	PRE SAINT GERVAIS 2	0	200	250
	LIEUSAINTE	0	250	450
	LARDY	0	350	800
	YERRES	0	100	400
	SAINT MAUR CRETEIL	0	100	500
	TOTAL OPERATIONS EN DEVELOPPEMENT	0	2 120	4 100
TOTAL GENERAL		8 288	9 525	9 449

2.3 - Prévisions financières du Groupe MDH

2.3.1 - Prévisions de résultats d'exploitation de la Société MDH PROMOTION

Les résultats d'exploitation prévisionnels de la Société MDH PROMOTION ont été déterminés par référence à celui de l'exercice clos le 30 juin 2018 se décomposant comme suit :

Refacturation de frais et contrats de promotion

Chiffre d'affaires.....2.534 K€
Production stockée- 328 K€
Sous-traitance.....- 2.120 K€

Contribution au résultat d'exploitation.....86 K€

Gestion et commercialisation de programmes immobiliers

Chiffre d'affaires.....8.011 K€
Charges de structure.....6.012 K€

Contribution au résultat d'exploitation.....1.999 K€

Résultat d'exploitation au 30 Juin 20182,085€

Il apparaît clairement que le résultat d'exploitation dégagé au cours de l'exercice clos le 30 juin 2018 provient pour l'essentiel de l'activité de gestion et de commercialisation de programmes immobiliers.

Le résultat d'exploitation dégagé par cette activité correspond à 25 % de son chiffre d'affaires (1.999 K€ / 8.011 K€).

Les prévisions d'honoraires étant comparables à ceux réalisés lors de l'exercice clos le 30 juin 2018, les résultats d'exploitation prévisionnels ont été retenus à hauteur de 25 % des honoraires de gestion et de commercialisation prévisionnels.

2.3.2 - Prévisions de résultats d'exploitation des filiales consolidées

Les Sociétés D ET R et FINANCIERE CITEAUX n'ont aucune activité commerciale et aucune charge de structure significative.

En conséquence, aucun résultat d'exploitation prévisionnel n'a été retenu pour ces deux sociétés.

2.3.3 - Prise en compte des résultats de la Société SOFIHA

La Société SOFIHA doit être liquidée au cours de l'année 2021.

Les deux dernières opérations (Melun et Nanterre) devraient être livrées en 2019 et 2021.

La quote-part du boni de liquidation prévisionnel de la Société SOFIHA revenant à la Société MDH PROMOTION peu être estimée à 700 K€.

2.3.4 - Prévisions financières

Sur la base des hypothèses ci-avant, les prévisions financières du Groupe MDH sont les suivantes :

RESULTATS NETS CONSOLIDES (En milliers d'Euros)

	Exercice clos le 30/06/2019	Exercice clos le 30/06/2020	Exercice clos le 30/06/2021
RESULTAT D'EXPLOITATION MDH	2 070	2 381	2 362
RESULTAT SCCV MDH	284	1 805	5 060
RESULTAT D ET R	765	2 460	300
RESULTAT FINANCIERE CITEAUX	1 799	1 966	2 074
RESULTAT CONSOLIDE AVANT IS	4 918	8 612	9 796
IS	-1 377	-2 411	-2 743
LIQUIDATION SOFIHA			700
RESULTAT NET CONSOLIDE	3 541	6 201	7 753
DONT MDH PROMOTION	2 907	5 507	7 021
DONT ASSOCIES MINORITAIRES	634	694	732

CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES (En milliers d'Euros)

	Exercice clos le 30/06/2019	Exercice clos le 30/06/2020	Exercice clos le 30/06/2021
EXERCICE N-1 (MDH)	13 396	16 303	21 810
RESULTAT NET	2 907	5 507	7 021
TOTAL MDH	16 303	21 810	28 831
EXERCICE N-1 (MINORITAIRES)	25	659	1 353
RESULTAT NET	634	694	732
TOTAL MINORITAIRES	659	1 353	2 085
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	16 962	23 163	30 916

3 - EVALUATION DE LA SOCIÉTÉ MDH PROMOTION AU 30 JUIN 2018**3.1 - Principes et méthodologie**

La valorisation de la Société MDH PROMOTION au 30 Juin 2018 est effectuée sur la base des capitaux propres consolidés prévisionnels au 30 Juin 2021, tels que déterminés ci-avant minorés des risques éventuels relatifs aux marges et honoraires prévisionnels et majorés des profits éventuels des opérations non retenues dans le périmètre des prévisions financières.

Ces éléments de pondération de capitaux propres consolidés au 30 Juin 2021 sont détaillés ci-après.

3.2 - Éléments de pondération des capitaux propres prévisionnels au 30 Juin 2018**3.2.1 - Prise en compte des marges prévisionnelles des opérations en développement**

Certaines opérations en développement ont été exclues des prévisions financières à savoir :

Opérations dont le permis de construire a fait l'objet d'un recours des tiers :

OPERATIONS	MARGES PREVISIONNELLES
BROU MAIRIE	800
PLESSIS TREVISE	721
BRIE COMTE ROBERT	210
TOTAL	1 731

Opérations dont l'acquisition foncière n'est pas totalement maîtrisée :

OPERATIONS	MARGES PREVISIONNELLES
GENTILLY	500
EVRY T2	800
FONTENAY	500
BUSSY SAINT GEORGES	1 300
PRE SAINT GERVAIS	580
LIEUSAIN	750
LARDY	1 400
YERRES	600
SAINT MAUR CRETEIL	450
TOTAL	6 880

Dans le cadre de la valorisation, ces marges prévisionnelles sur des opérations en développement initiées avant le 30 Juin 2018 seront retenues à hauteur de 40 % pour les opérations faisant l'objet d'un recours et 20 % pour les opérations dont l'acquisition foncière n'est pas maîtrisée, à savoir :

- Opérations faisant l'objet d'un recours au 30 Juin 2018.....692 K€
(1.731K€ x 40 %)
- Opérations dont l'acquisition foncière n'est pas maîtrisée..... 1.376 K€
(6.880 K€ x 20 %)
- Impôt sur les sociétés..... - 579 K€
(692 K€ + 1.376 K€) x 28 %

Total valorisation des marges liées aux opérations en développement **1.489 K€**

3.2.2 - Risques liés aux marges retenues dans les prévisions financières

Ces risques résultent tant de l'évolution du coût de construction que celui de l'ajustement de la grille de vente susceptible d'affecter la marge des opérations.

Ces risques de minoration des marges prévues ont été déterminés comme suit en fonction de la date de livraison prévisionnelle des opérations :

- Opérations livrées en 2018 5 % de la marge
- Opérations livrées en 2019 10 % de la marge
- Opérations livrées en 2020 et 2021 15 % de la marge

Dans le cadre de la valorisation de MDH, la prise en compte de ces risques a été la suivante après l'impact de l'impôt sur les sociétés (taux 28 %) :

- Opérations livrées en 2018 71 K€
(1 967 K€ x 5 % x 72 %)
- Opérations livrées en 2019 379 K€
(5 268 K€ x 10 % x 72 %)
- Opérations livrées en 2020 et 2021 693 K€
(6 418 K€ x 15 % x 72 %)

Total risques liés aux marges prévisionnelles **1 143 K€**

3.2.3 - Risques liés aux honoraires retenus dans les prévisions financières

Les prévisions financières intègrent des honoraires de gestion et de commercialisation portant sur des opérations immobilières faisant l'objet de recours de tiers ou d'opérations dont l'acquisition foncière n'est pas parfaitement maîtrisée.

Ces opérations sont les suivantes :

OPERATIONS	EXERCICE 2018/2019	EXERCICE 2019/2020	EXERCICE 2020/2021
BROU MAIRIE	0	870	1 049
PLESSIS TREVISE	0	675	1 039
BRIE COMTE ROBERT	0	300	298
TOTAL HONORAIRES (RECOURS)	0	1 845	2 386
GENTILLY	0	250	250
EVRY T2	0	320	300
FONTENAY	0	350	450
BUSSY SAINT GEORGES	0	200	700
PRE SAINT GERVAIS	0	200	250
LIEU SAINT	0	250	450
LARDY	0	350	800
YERRES	0	100	400
SAINT MAUR CRETEIL	0	100	500
TOTAL HONORAIRES (DEVELOPPEMENT)	0	2 120	4 100
TOTAL HONORAIRES	0	3 965	6 486

Ces risques de minoration des honoraires prévisionnels ont été déterminés comme suit en fonction de l'avancement des opérations :

- Opérations faisant l'objet d'un recours des tiers : 60 % du résultat d'exploitation correspondant aux honoraires prévisionnels,
- Opérations en développement dont l'acquisition foncière n'est pas totalement maîtrisée : 80 % du résultat correspondant aux honoraires prévisionnels

Dans le cadre de la valorisation de la Société MDH la prise en compte de ces risques après impôt sur les sociétés a été la suivante :

- Opérations faisant l'objet d'un recours 1.828 K€
(4.231 K€ x 60 % x 72 %)
- Opérations dont l'acquisition foncière n'est pas maîtrisée 3.583 K€
(6.220 K€ x 80 % x 72 %)
- TOTAL RISQUES LIES AUX HONORAIRES PREVISIONNELS 5.411 K€**

IMPACT SUR LES RESULTATS PREVISIONNELS 1.353 K€

- Risques liés aux honoraires prévisionnels 5.411 K€
- Coefficient de marge 25 %
- Impact sur les résultats prévisionnels 1.353 K€

3.3 - SYNTHESE

Sur la base des éléments cités ci-avant, la valorisation de la Société MDH PROMOTION serait la suivante :

- Capitaux propres consolidés prévisionnels au 30 Juin 2021 28.831 K€
- Valorisation des marges prévisionnelles des opérations exclues 1.489 K€
des comptes prévisionnels consolidés
- Risques liés aux marges prévisionnelles des opérations retenues <1.143 K€>
dans les comptes prévisionnels consolidés
- Risques liés aux honoraires prévisionnels retenus dans les comptes <1.353 K€>
prévisionnels consolidés

Valorisation de la Société MDH PROMOTION au 30 Juin 2018 27.824 K€

Maîtrise et Développement de l'Habitat

Société à responsabilité limitée au capital de 5.002.116,00 €

Siège social : 47 boulevard Diderot - 75012 PARIS

423 743 772 RCS PARIS

STATUTS

modifiés le 19 décembre 2018

Article 1. – Forme.

La présente société à responsabilité limitée est régie par le Code de commerce, par toutes dispositions légales ou réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

Article 2. – Objet.

La société a pour objet, en France et en tous pays, la gestion de projets immobiliers relatifs à la construction, la restructuration, la rénovation, l'achat, la revente en totalité ou en fraction ainsi que de services se rapportant aux objets ci-dessus, commerciaux, financiers, et plus généralement de toute nature et de la manufacture de produits connexes et, y compris la prise en location et la mise en location.

La société a aussi pour objet, en France et en tous pays, la transaction sur immeubles et fonds de commerces et marchand de biens.

Article 3. – Dénomination sociale.

La société a pour dénomination sociale : Maîtrise et Développement de l'Habitat.

Article 4. – Siège social.

Le siège social est fixé à : 47 boulevard Diderot - 75012 PARIS.

Il pourra être transféré en tout autre lieu de la même ville par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par une décision des associés prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, et en tout autre endroit par décision extraordinaire des associés.

En cas de transfert du siège social décidé, dans les limites ci-dessus, par la gérance, celle-ci est habilitée à modifier en conséquence les statuts.

Article 5. – Durée.

La durée de la société est fixée à 99 ans (quatre-vingt-dix-neuf) à compter de la date d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

Article 6. – Exercice social.

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1^{er} juillet pour se terminer le 30 juin.

Article 7. – Apports.

Il a été fait apport à la société, par les fondateurs, lors de sa constitution d'une somme en numéraire de 77.700 F.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 20 septembre 2004, le capital social a été exprimé en euros et s'est trouvé de 11.845,29 €.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 6 janvier 2011, le capital social a été porté de 11.845,29 € à 200.000,00 € par incorporation du compte « report à nouveau » à concurrence de la somme de 188.154,71 € et par voie d'élévation du montant nominal des parts.

Aux termes d'une assemblée générale mixte du 11 juin 2014, le capital social a été porté de 200.000,00 € à 201.600,00 € par incorporation du compte « report à nouveau » à concurrence de la somme de 1.600,00 € et par voie d'élévation du montant nominal des parts.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2014, le capital a été porté de 201.600,00 € à 283.808,00 € au moyen des apports suivants :

1°/ Monsieur Eric DOUTREBENTE a apporté :

675 parts sociales, émises par la société à responsabilité limitée dénommée DEVELOPPEMENT ET REALISATIONS (D et R) et évaluées à un montant global de 870.968,00 €,

2°/ Les actionnaires de M D H FINANCE SA, autres que la société MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, ont apporté :

594 actions, savoir :

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| - Madame Marie-Paule BAILLAIS | 144 actions, |
| - Monsieur Michel BERTRAND | 18 actions, |
| - société ASFIM | 6 actions, |
| - Monsieur Eric LASNET de LANTY | 58 actions, |
| - Madame Pauline GROUSSIER | 8 actions, |
| - Monsieur Raymond DEBY | 12 actions, |
| - Monsieur Eric DOUTREBENTE | 30 actions, |
| - Madame Stéphanie DOUTREBENTE | 12 actions, |
| - Monsieur Pascal GIRAUD | 48 actions, |
| - Mademoiselle Marie-France HELAERS | 12 actions, |
| - Monsieur Philippe JARLOT | 144 actions, |
| - Monsieur Didier LE CHEVALIER | 24 actions, |

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| - Monsieur Michel LE PIVAIN | 6 actions, |
| - Monsieur Michel MAURY | 12 actions, |
| - SOCIETE FRANVAL | 48 actions, |
| - Monsieur Jean-Richard TESSIER | 6 actions, |
| - Monsieur Serge TREMBLAY | 6 actions, |

émises par la société anonyme dénommée M D H FINANCE SA et évaluées à un montant global de 3.721.410,00 € ;

l'ensemble des apports de parts et d'actions représentant un total d'apport de 4.592.378,00 €,

ces apports de parts et d'actions ont été rémunérés par l'attribution de 734 parts, de 112,00 € chacune, entièrement libérées et attribuées aux apporteurs comme suit :

1°/ pour les 675 parts de la société DEVELOPPEMENT ET REALISATIONS (D et R) apportées à la société MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT :

- à M Eric DOUTREBENTE à hauteur de 140 parts nouvelles pour 675 parts apportées,

2°/ pour les 594 actions de la société M D H FINANCE SA apportées à la société MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, à raison de 1 part pour 1 action :

- à Madame Marie-Paule BAILLAIS à hauteur de 144 parts nouvelles pour 144 actions apportées,
- à Monsieur Michel BERTRAND à hauteur de 18 parts nouvelles pour 18 actions apportées,
- à société ASFIM à hauteur de 6 parts nouvelles pour 6 actions apportées,
- à Monsieur Eric LASNET de LANTY à hauteur de 58 parts nouvelles pour 58 actions apportées,
- à Madame Pauline GROUSSIÉ à hauteur de 8 parts nouvelles pour 8 actions apportées,
- à Monsieur Raymond DEBY à hauteur de 12 parts nouvelles pour 12 actions apportées,
- à Monsieur Eric DOUTREBENTE à hauteur de 30 parts nouvelles pour 30 actions apportées,
- à Madame Stéphanie DOUTREBENTE, à hauteur de 12 parts nouvelles pour 12 actions apportées,
- à Monsieur Pascal GIRAUD à hauteur de 48 parts nouvelles pour 48 actions apportées,
- à Mademoiselle Marie-France HELAERS à hauteur de 12 parts nouvelles pour 12 actions apportées,
- à Monsieur Philippe JARLOT à hauteur de 144 parts nouvelles pour 144 actions apportées,
- à Monsieur Didier LE CHEVALIER à hauteur de 24 parts nouvelles pour 24 actions apportées,
- à Monsieur Michel LE PIVAIN à hauteur de 6 parts nouvelles pour 6 actions apportées,
- à Monsieur Michel MAURY à hauteur de 12 parts nouvelles pour 12 actions apportées,
- à la SOCIETE FRANVAL à hauteur de 48 parts nouvelles pour 48 actions apportées,

- à Monsieur Jean-Richard TESSIER à hauteur de 6 parts nouvelles pour 6 actions apportées,
- à Monsieur Serge TREMBLAY à hauteur de 6 parts nouvelles pour 6 actions apportées.

La différence entre le montant total des apports, soit 4.592.378,00 €, et le montant de l'augmentation de capital de la société, soit 82.208,00 €, égale à 4.510.170,00 €, a constitué une prime d'apport.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2014, le capital a été porté de 283.808,00 € à 5.002.116,00 € par incorporation de la somme de 4.718.308,00 €, prélevée sur les comptes « prime d'apport » et « report à nouveau », et par élévation de la valeur nominale de chacune des 2.534 parts sociales le composant.

Article 8. – Capital social.

Le capital social est fixé à la somme de CINQ MILLIONS DEUX MILLE CENT SEIZE EUROS (5.002.116,00 €) et divisé en DEUX MILLE CINQ CENT TRENTE-QUATRE (2.534) parts sociales de MILLE NEUF CENT SOIXANTEQUATORZE EUROS (1.974,00 €), attribuées aux associés comme suit :

• à Monsieur Eric LASNET de LANTY	517 parts,
517 parts, numérotées de 1 à 517, ci	
• à la société La Financière La Varangue	230 parts,
230 parts, numérotées 518 à 747, ci	
• à Monsieur Philippe JARLOT	778 parts,
778 parts, numérotées de 1.023 à 1.764 et de 1.967 à 2.002, ci	
• à Monsieur Pascal GIRAUD	84 parts,
84 parts, numérotées de 1.765 à 1.800 et de 2.003 à 2.050, ci	
• à Madame Marie-Paule BAILLAIS	104 parts,
104 parts, numérotées de 2.091 à 2.194, ci	
• à Monsieur Michel BERTRAND	18 parts,
18 parts, numérotées de 2.195 à 2.212, ci	
• à société ASFIM	6 parts,
6 parts, numérotées de 2.213 à 2.218, ci	
• à Madame Pauline GROUSSIER	39 parts,
39 parts, numérotées de 872 à 882, de 1.801 à 1.820	
et de 2.219 à 2.226, ci	
• à Monsieur Raymond DEBY	12 parts,
12 parts, numérotées de 2.227 à 2.238, ci	
• à Monsieur Eric DOUTREBENTE	187 parts,
187 parts, numérotées de 848 à 855,	
de 2.239 à 2.408 et de 2.523 à 2.531, ci	
• à Madame Stéphanie DOUTREBENTE	12 parts,
12 parts, numérotées de 2.409 à 2.420, ci	
• à Mademoiselle Marie-France HELAERS	15 parts,
15 parts, numérotées de 2.421 à 2.432 et de 2.532 à 2.534, ci	
• à Monsieur Didier LE CHEVALIER	24 parts,
24 parts, numérotées de 2.433 à 2.456, ci	
• à Monsieur Michel LE PIVAIN	6 parts,
6 parts, numérotées de 2.457 à 2.462, ci	
• à SOCIETE FRANVAL	188 parts,
188 parts, numérotées de 748 à 847, de 2.051 à 2.090	
et de 2.463 à 2.510, ci	

• à Monsieur Jean-Richard TESSIER	
6 parts, numérotées de 2.511 à 2.516, ci	6 parts,
• à Monsieur Serge TREMBLAY	
6 parts, numérotées de 2.517 à 2.522, ci	6 parts,
• à Monsieur Thibault LASNET de LANTY	
31 parts, numérotées de 860 à 871 et de 1.821 à 1.839, ci	31 parts,
• à Mademoiselle Clémence LASNET de LANTY	
23 parts, numérotées de 856 à 859 et de 1.840 à 1.858, ci	23 parts,
• à Mademoiselle Madeleine JARLOT	
31 parts, numérotées de 883 à 892 et de 1.859 à 1.879, ci	31 parts,
• à Madame Cécile JARLOT épouse GAS	
31 parts, numérotées de 893 à 902 et de 1.880 à 1.900, ci	31 parts,
• à Monsieur Sébastien JARLOT	
31 parts, numérotées de 903 à 911 et de 1.901 à 1.922, ci	31 parts,
• à Mademoiselle Laure JARLOT	
31 parts, numérotées de 912 à 920 et de 1.923 à 1.944, ci	31 parts,
• à Monsieur Paul JARLOT	
31 parts, numérotées de 921 à 929 et de 1.945 à 1.966, ci	31 parts,
• à Mademoiselle Anne JARLOT	
31 parts, numérotées de 930 à 960, ci	31 parts,
• à Monsieur François JARLOT	
31 parts, numérotées de 961 à 991, ci	31 parts,
• à Mademoiselle Irène JARLOT	
31 parts, numérotées de 992 à 1.022, ci	31 parts,
TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social :	
DEUX MILLE CINQ CENT TRENTE-QUATRE, ci	2.534 parts.

Les associés déclarent expressément que les parts sociales sont intégralement libérées et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

Article 9. – Modifications du capital.

1 . Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés, qui fixe les conditions de l'opération.

2 . En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associés, devront être agréés dans les conditions de l'article 11 ci-après.

3. 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.

Article 10. – Droits des parts.

1. Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

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

2. Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis doivent se faire représenter par un mandataire unique pris parmi eux ou en

dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par le président du tribunal de commerce à la demande du plus diligent.

3. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la société, qui continue d'exister avec un associé unique, qui exerce tous les pouvoirs dévolus à l'assemblée des associés.

4. Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires.

Le nu-propiétaire de parts sociales a toujours le droit de participer aux décisions collectives.

Article 11. – Opérations sur les parts.

1 – Location de parts sociales

La location des parts sociales est interdite.

2 – Cession et transmission

2.1 – Forme

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un acte écrit sous-seing privé ou notarié. Elle n'est opposable à la société qu'après accomplissement des formalités de l'article 1690 du Code civil ou de celles admises en remplacement. Elle n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés.

2.2 – Cessions entre associés

Elles sont libres.

2.3 – Cessions aux conjoints, ascendants ou descendants

Les parts ne peuvent être cédées au profit d'un conjoint, un ascendant ou un descendant qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales. La procédure prévue à l'article L. 223-14 du Code de commerce s'applique.

2.4 – Cessions à des tiers

Les parts ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés par lettre recommandée AR ou par acte extrajudiciaire. Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications, le consentement à la cession est réputé acquis.

Si la société refuse de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois de la notification du refus, par lettre recommandée AR, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix fixé dans les conditions

prévues à l'article 1843-4 du Code civil, sauf si le cédant renonce à la cession. Les frais d'expertise sont à la charge de la société. À la demande du gérant, ce délai peut être prolongé par décision de justice, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

La société peut également, avec le consentement du cédant, décider, dans le même délai, de réduire son capital du montant de la valeur nominale desdites parts et de racheter ces parts au prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus. Un délai de paiement qui ne saurait excéder deux ans peut, sur justification, être accordé à la société par décision de justice. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Si, à l'expiration du délai imparti, la société n'a pas racheté ou fait racheter les parts, l'associé peut réaliser la cession initialement prévue.

Article 12. – Transmission de parts par décès ou liquidation de communauté.

En cas de décès d'un associé, la société continuera avec les associés survivants et avec son ou ses héritiers, le conjoint survivant ou le légataire institué sous réserve de leur agrément dans les conditions et suivant la procédure prévue à l'article L. 223-14 du Code de commerce. Seuls les associés survivants pourront se prononcer sur l'agrément et voter.

Les mêmes règles sont applicables en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.

Article 13. – Revendication du conjoint commun en biens.

Si le conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à un apport de biens communs fait par ledit associé à la société ou à une acquisition de parts effectuée par son époux à l'aide de biens communs, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales. La décision des associés est notifiée au conjoint par lettre recommandée AR. L'agrément résulte soit de la notification de la décision des associés, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la notification du conjoint. En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

Article 14. – Nantissement des parts sociales.

Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus pour les cessions de parts à des tiers, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article L. 223-15 du Code de commerce, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Le défaut de notification du projet de nantissement à la société, comme le refus d'agrément de celui-ci par les associés, n'empêche pas le nantissement ; mais, en cas de réalisation forcée, l'adjudicataire devra être agréé comme en cas de cession de parts.

Article 15. – Comptes courants.

Chaque associé a la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser dans la caisse sociale, de laisser ou mettre à disposition de la société en compte courant, les sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société. Les conditions de retrait ou de remboursement de ces sommes, ainsi que leur rémunération, sont déterminées soit par décision collective des associés, soit par accords entre la gérance et l'intéressé. Ces accords sont soumis à la procédure de contrôle des conventions passées entre la société et l'un de ses gérants ou associés.

Article 16. - Nomination des gérants.

La société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques, associées ou non, nommées avec ou sans limitation de durée.

Les gérants sont nommés par un ou plusieurs associés détenant plus de la moitié des parts sociales.

Article 17. - Révocation, décès, remplacement des gérants.

Le ou les gérants sont révocables par décision dûment motivée des associés détenant plus de la moitié des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

En outre le ou les gérants sont révocables par les tribunaux pour causes légitimes à la demande de tout associé.

Le décès ou la cessation des fonctions du ou des gérants n'entraîne pas la dissolution de la société. Les associés doivent procéder au remplacement du gérant. Dans ce cas ils sont consultés par le cogérant en exercice ou par le commissaire aux comptes s'il en existe un, ou à défaut par un ou plusieurs associés. Cette convocation a lieu dans les formes et délais réglementaires.

Le remplacement est toutefois facultatif s'il demeure un ou plusieurs gérants en exercice.

Article 18. - Pouvoir des gérants.

Les gérants ont seuls la signature sociale. Ils doivent consacrer tous les soins nécessaires à l'exercice de leur mandat.

Dans leurs rapports avec les associés, le ou les gérants peuvent faire tous actes entrant dans l'objet social, y compris de disposition et notamment, acquérir, vendre tous biens mobiliers et/ou immobiliers, emprunter toutes sommes, consentir toutes garanties sur les biens de la société acquis ou à acquérir, prendre toutes décisions relatives à des opérations de restructuration et de fusion.

Vis-à-vis des tiers, le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir, en toute circonstance, au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que le code de commerce attribue expressément aux associés.

Le ou les gérants peuvent sous leur responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoir spéciale ou temporaire. Ces délégations ne peuvent en aucun cas être générales ou de durée indéterminée.

Par dérogation aux pouvoirs attribués aux associés, le gérant peut déplacer le siège social dans les limites et conditions prévues à l'article 4 des présents statuts ; le gérant est habilité à mettre les statuts en harmonie avec les dispositions impératives de la loi ou des règlements, sous réserve de ratification par une décision des associés dans les conditions prévues pour la modification des statuts.

Article 19. - Rémunération des gérants.

Chacun des gérants pourra recevoir, en rémunération de ses fonctions de direction et en compensation de la responsabilité attachée auxdites fonctions, un traitement fixe (indexé ou non) ou proportionnel (au bénéfice, au chiffre d'affaires) ou à la fois proportionnel et fixe, dont le montant et les modalités de calcul et de règlement sont déterminés par décision collective des associés, à la majorité représentant plus de la moitié des parts sociales.

En outre chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification des dépenses engagées.

Article 20. - Responsabilité des gérants.

Le ou les gérants sont responsables envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions de la loi, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion. Chacun des gérants assume la responsabilité de ses propres actes, sans qu'il puisse y avoir de confusion de responsabilité des gérants sur les actes individuels que chacun aura librement effectué.

Article 21. - Décisions collectives.

1 - La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

2 - Sauf dans les cas où la loi ou les présents statuts imposent la tenue d'une assemblée, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, en assemblée, par voie de consultation écrite, ou résultent du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

3 - L'assemblée est convoquée par la gérance ou, à défaut par le commissaire aux comptes, s'il en existe un, ou encore par mandataire désigné en justice à la demande de tout associé.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le dixième des associés, le dixième des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

En cas de décès du gérant unique, le commissaire aux comptes ou tout associé convoque l'assemblée des associés à seule fin de procéder au remplacement du gérant.

Pendant la liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées sont réunies au lieu indiqué dans la convocation. La convocation est faite par lettre simple ou recommandée ou recommandée avec demande d'avis de réception ou envoyée par voie électronique adressée à chacun des associés, quinze jours au moins avant la date de la réunion. Toutefois, lorsque l'assemblée est convoquée, en raison du décès du gérant unique, par le commissaire aux comptes ou un associé, conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 223-27 du Code de commerce, le délai est réduit à huit jours. La convocation indique l'ordre du jour.

L'assemblée est présidée par le gérant ou par l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé ou en cas de décès de l'associé gérant unique, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

La délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom et qualité du président de séance, les noms et prénoms des associés présents ou représentés avec l'indication du nombre de parts sociales détenues par chacun, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Les procès-verbaux sont établis et signés par la gérance et, le cas échéant, par le président de séance.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un juge du tribunal de commerce, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le maire de la commune du siège social ou un adjoint au maire, dans la forme ordinaire et sans frais. Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par le seul liquidateur.

4 - En cas de consultation écrite par le gérant, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée AR. Les associés disposent d'un délai minimal de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolutions, pour émettre leur vote par écrit.

La réponse est faite par lettre recommandée AR. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

La consultation est mentionnée dans un procès-verbal, auquel est annexée la réponse de chaque associé.

5 - Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède.

6 - Un associé peut se faire représenter par son conjoint à moins que la société ne comprenne que les deux époux. Sauf si les associés sont au nombre de deux, un associé peut se faire représenter par un autre associé.

Article 22. - Décisions collectives ordinaires.

Sont qualifiées d'ordinaires, les décisions des associés autres que relatives à la modification des statuts.

Ces décisions sont valablement adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois, et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants.

Article 23. - Décisions collectives extraordinaires.

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions des associés portant modification des statuts.

En ce cas, l'assemblée ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, les trois quarts des parts et, sur deuxième convocation, plus de la moitié de celles-ci. À défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Dans l'un ou l'autre de ces deux cas, les modifications statutaires sont décidées à la majorité des deux tiers des parts détenues par les associés présents ou représentés ;

Toutefois :

- le changement de nationalité de la société, l'augmentation des engagements des associés, la transformation de la société en société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en société par actions simplifiée, ou encore l'absorption de la société par une société par actions simplifiée, ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité ;
- sous réserve que les capitaux propres figurant au dernier bilan excèdent 750 000 €, la transformation en société anonyme est décidée par des associés représentant la majorité des parts sociales ;
- l'augmentation de capital par incorporation de réserves ou de bénéfices, la suppression du nom du gérant dans les statuts en cas de cessation de ses fonctions pour quelque cause que ce soit sont décidées par des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Article 24. - Droit de communication et d'information des associés.

Les associés exercent leurs droits de communication et de copie dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Article 25. – Conventions entre la société et ses associés ou gérants.

Le gérant ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée ou joint aux documents communiqués aux associés en cas de consultation écrite, un rapport spécial sur les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et l'un de ses gérants ou associés. La collectivité des associés statue sur ce rapport. Le gérant ou l'associé intéressé ne peut prendre part au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

S'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions conclues par le gérant non associé avec la société sont soumises à l'approbation préalable des associés.

Les conventions non approuvées par la collectivité des associés produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant, et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.

Les dispositions du présent article s'étendent aux conventions passées avec toute société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la société.

Elles ne sont toutefois pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

À peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants ou associés autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers des tiers.

Cette interdiction s'applique également aux représentants légaux des personnes morales associées, aux conjoints, ascendants et descendants des gérants ou associés personnes physiques, ainsi qu'à toute personne interposée.

Article 26. – Comptes sociaux.

À la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit. Ces documents ainsi que le texte des résolutions proposées et, le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de l'assemblée. Pendant le délai de quinze jours qui précède l'assemblée, l'inventaire est tenu, au siège social, à la disposition des associés qui ne peuvent en prendre copie. À compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le gérant sera tenu de répondre au cours de l'assemblée.

Une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé doit être réunie chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

Article 27. – Affectation des résultats.

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, un prélèvement d'un vingtième au moins est affecté au fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire. Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Sur ce bénéfice, l'assemblée générale peut prélever toute somme qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividendes.

La part de chaque associé dans les bénéfices est proportionnelle à sa quotité dans le capital social, et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

La perte, s'il en existe, est inscrite à un compte spécial pour être imputée sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Article 28. – Paiement des dividendes.

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont fixées par elle ou, à défaut, par les gérants. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation par autorisation judiciaire.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions

nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts et compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

Article 29. – Contrôle des comptes.

La nomination d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un autre suppléant est à la libre décision de l'assemblée générale, dans le respect des lois en vigueur.

Article 30. – Transformation.

Les associés pourront décider la transformation de la présente société en société commerciale de toute autre forme, en respect des présents statuts et des lois en vigueur, sans que cette transformation puisse être considérée comme créant une nouvelle personne morale.

Article 31. – Prorogation.

La prorogation de la société est décidée aux conditions prévues pour la modification des statuts.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

A défaut, tout associé peut demander au président du tribunal de commerce du lieu du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

Article 32. – Perte des capitaux propres.

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, les associés décident, dans les quatre mois de l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée à la majorité exigée pour la modification des statuts, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués, à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans les deux cas, la décision est publiée dans les conditions réglementaires.

À défaut par le gérant ou le commissaire aux comptes de provoquer une décision ou si les associés n'ont pu délibérer valablement, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société. Il en est de même si les dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus n'ont pas été appliquées.

Article 33. – Décès, interdiction, faillite d'un associé.

La société n'est pas dissoute par le décès, l'interdiction, la faillite personnelle d'un associé.

Les ayants droits des associés et créanciers de la société ne peuvent sous aucun prétexte requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents sociaux, ni s'immiscer dans les actes de la vie sociale.

Article 34. – Dissolution. Liquidation. Transmission universelle.

1 - Hors le cas de prorogation dûment décidée ou celui de dissolution judiciaire prévue par la loi, il y aura dissolution de la société à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision collective des associés aux conditions prévues pour la modification des statuts ou par décision de l'associé unique.

2 - Sauf en cas de fusion, de scission ou de réunion de toutes les parts en une seule main, l'expiration de la société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit entraîne sa liquidation ; sauf dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article 1844-5 du Code civil, sa dénomination sociale est suivie de la mention « société en liquidation ». Cette mention ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci.

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

Un ou plusieurs liquidateurs, choisis parmi les associés ou les tiers sont désignés à la majorité en capital des associés, à moins qu'il ne s'agisse d'une dissolution judiciaire.

Le liquidateur représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible. Il ne peut continuer les affaires en cours ou en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation que s'il y a été autorisé, soit par les associés, soit par décision de justice s'il a été nommé par la même voie.

3 - Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, l'expiration de la société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

Ces dispositions ne sont pas applicables si l'associé unique est une personne physique.

Article 35. – Contestations.

Les contestations relatives aux affaires sociales survenant pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

***Copie certifiée conforme,
la gérance***