RCS : DIJON
Code greffe : 2104

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

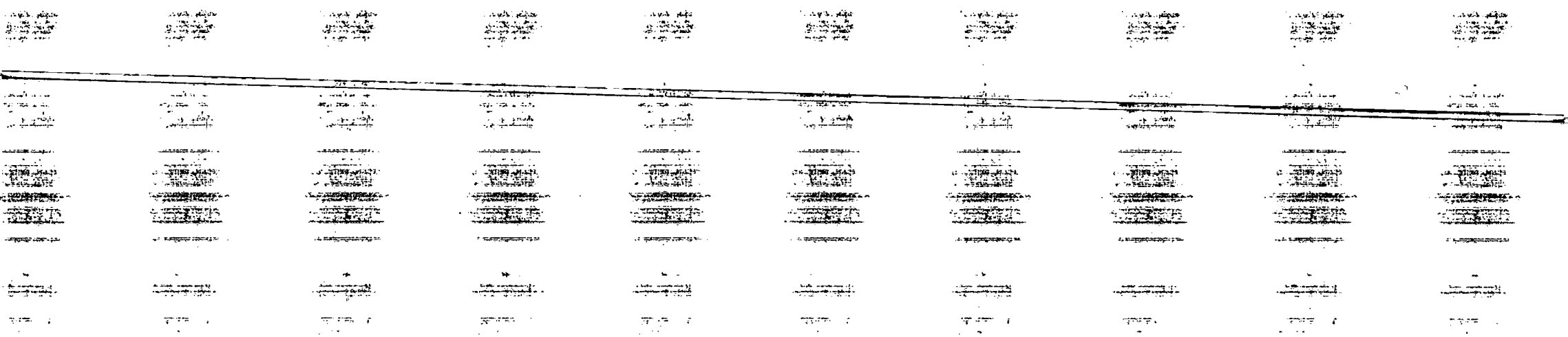
REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2015 B 00110
Numéro SIREN : 502 618 614
Nom ou dénomination : MELODI

Ce dépôt a été enregistré le 13/12/2022 sous le numéro de dépôt 10651



Déposé au Greffe
du Tribunal
de Commerce
de Dijon
le 13 DEC. 2022

MELODI
Société par actions simplifiée au capital de 700 000 euros
Siège social : 7 rue des Ponnières – Parc d'activités
21121 FONTAINE LES DIJON
502 618 614 RCS DIJON

10651

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE L'ASSOCIEE UNIQUE

L'an deux mille vingt-deux,
Le vingt-deux novembre,

La société PIRETTI, Société à responsabilité limitée au capital de 1 089 600 euros, ayant son siège social Route de Gray, 21490 VAROIS ET CHAIGNOT, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 015 550 601 RCS DIJON,
Représentée par Monsieur Emmanuel AMPAUD en qualité de co-gérant,

Associée unique et présidente de la société MELODI,

Connaissance prise :

- du traité de fusion régularisé entre la société MELODI, absorbante et la société PARTENAIRES 3, absorbée, le 20/10/2022,
- le certificat de dépôt du projet de fusion au greffe du Tribunal de commerce de DIJON en date du 20/10/2022,
- l'avis du projet de fusion publié au Bodacc en date du 22/10/2022 pour la société MELODI, étant précisé que la société PARTENAIRES 3, société civile, n'est pas soumise à l'obligation de publicité,

A pris les décisions suivantes relatives à :

- Approbation du projet de fusion prévoyant l'absorption de la société PARTENAIRES 3 par la société MELODI,
- Constatation de la réalisation de la fusion et de la dissolution simultanée sans liquidation de la société PARTENAIRES 3,
- Modification de l'article 6 « APPORTS » des statuts ;
- Délégation de pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

PREMIERE DÉCISION

L'Associée unique après avoir pris connaissance :

- du projet de fusion, signé le 20/10/2022 avec la société PARTENAIRES 3, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est 7 rue des Ponnières – Parc d'activités à FONTAINE LES DIJON (21121), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 822 998 779 RCS DIJON,

- des comptes annuels des sociétés PARTENAIRES 3 et MELODI arrêtés au 31/12/2021,

Approuve :

- le projet de traité dans toutes ses dispositions et la fusion qu'il prévoit, aux termes duquel la société absorbée PARTENAIRES 3 fait apport à titre de fusion-absorption à la société MELODI de la totalité de son patrimoine, actif et passif,

- l'évaluation, à partir des valeurs nettes comptables figurant dans les comptes annuels de la société PARTENAIRES 3 arrêtés au 31/12/2021, des éléments d'actif apportés, d'un montant de 639 242 euros et des éléments de passif pris en charge, d'un montant de 517 187 euros, soit un actif net apporté égal à 122 055 euros,

Et décide qu'en raison de la détention par la société MELODI de la totalité des parts sociales composant le capital de la société PARTENAIRES 3 depuis la date du dépôt au greffe du Tribunal de commerce du projet de fusion jusqu'à ce jour, cet apport ne sera pas rémunéré par une augmentation de capital, et que la société absorbée sera immédiatement dissoute sans liquidation du seul fait de la réalisation définitive de la fusion.

La différence entre la valeur nette des biens apportés (122 055 euros) et la valeur comptable dans les livres de la société MELODI des parts sociales de la société PARTENAIRES 3 (999 euros), soit 121 056 euros, sera inscrite au passif du bilan à un compte boni de fusion sur lequel porteront les droits de l'associée de la société absorbante.

L'Associée unique autorise expressément le président à prélever sur ce boni le montant de tous frais, charges ou impôts consécutifs à la fusion.

La fusion prendra effet rétroactivement au 01/01/2022, d'un point de vue comptable et fiscal.

Toutes les opérations actives et passives, effectuées par la société PARTENAIRES 3 depuis le 1er janvier 2022 jusqu'au jour de réalisation définitive de la fusion seront prises en charge par la société MELODI.

DEUXIEME DECISION

L'Associée unique, comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente, constate la réalisation définitive de la fusion par absorption de la société PARTENAIRES 3 par la société MELODI et la dissolution sans liquidation de la société PARTENAIRES 3 à compter de ce jour.

TROISIEME DECISION

L'Associée unique décide, comme conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, de modifier l'article 6 des statuts relatif aux apports qui sera désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est ajouté à cet article le paragraphe suivant :

"L'Associée unique, par une décision en date du 22/11/2022 a approuvé la fusion par voie d'absorption par la Société de la société PARTENAIRES 3, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est 7 rue des Ponnières – Parc d'activités à FONTAINE LES DIJON (21121), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 822 998 779 RCS DIJON. Il a ainsi été fait apport du patrimoine de cette société, la valeur nette des biens apportés

s'élevant à 122 055 euros ; en raison de la détention par la Société de la totalité du capital de la société PARTENAIRES 3, cet apport n'a pas été rémunéré par une augmentation de capital."

QUATRIEME DECISION

L'associée unique donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

De tout ce que dessus, l'associée unique a dressé et signé le présent procès-verbal.

La société PIRETTI
Représentée par Emmanuel AMPAUD

Emmanuel AMPAUD

✓ Certified by yousign

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
DIJON 1
Le 25/11 2022 Dossier 2022 00107533, référence 2104P01 2022 A 03907
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro

PROJET DE TRAITE DE FUSION ABSORPTION

DE LA SOCIETE PARTENAIRES 3

PAR LA SOCIETE MELODI

ACTE ELECTRONIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société PARTENAIRES 3,
Société civile immobilière au capital de 1 000 €,
Dont le siège social se situe Parc d'activités des Cortots – 7 rue des Ponnières à FONTAINE LES DIJON (21121),
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 822 998 779 RCS DIJON,
Représentée par M. Emmanuel AMPAUD, agissant en qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts,

ci-après désignée « la société PARTENAIRES 3 » ou « la Société Absorbée », d'une part,

ET

La société MELODI,
Société par actions simplifiée au capital de 700 000 €,
Dont le siège social se situe 7 rue des Ponnières – Parc d'Activités à FONTAINE LES DIJON (21121),
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 502 618 614 RCS DIJON,
Représentée par la société PIRETTI, agissant en qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Emmanuel AMPAUD,

ci-après désignée « la société MELODI » ou « la Société Absorbante », D'autre part,

Il a été, en vue de la fusion de la société PARTENAIRES 3 et de la société MELODI, par voie d'absorption de la première par la seconde, sous le régime des articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce, arrêté les conventions qui suivent réglant ladite fusion.

PREALABLEMENT A LA CONVENTION DE FUSION FAISANT L'OBJET DU PRESENT ACTE, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

ACTE ELECTRONIQUE

LEGI Société d'avocats CONSEILS

I - CARACTERISTIQUES DES SOCIETES PARTIES A LA FUSION

1/ Société absorbée

La société PARTENAIRES 3, Société absorbée, est une Société civile immobilière qui a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts :

« - L'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'exploitation de tous biens meubles ou immeubles et droits immobiliers ou immobiliers,
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou d'apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.»

La durée de la Société est de 99 ans et expire donc le 10/10/2115.

Le capital social de la société PARTENAIRES 3 s'élève actuellement à 1 000 euros. Il est divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

La société PARTENAIRES 3 n'a pas émis de parts bénéficiaires ou d'obligations.

Les parts sociales de la société PARTENAIRES 3 ne sont grevées d'aucune inscription de privilège ou nantissement, comme l'atteste l'état des inscriptions, nantissements et privilèges ci-annexé ***(Annexe 1)***.

2/ Société absorbante

La société MELODI, Société absorbante, est une Société par actions simplifiée qui a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts :

- *« Les activités de holding intégrant l'animation de groupe, l'intermédiation financière, l'ingénierie et le conseil en matière financière, les missions de veille stratégique, d'apporteur d'affaires et de management de sociétés ;*
- *L'acquisition, la propriété, la gestion, la vente, la location de toutes valeurs mobilières, et de tous biens meubles ou immeubles ;*
- *L'achat, la vente, la location, l'import-export, l'échange, la mise à disposition sous toutes ses formes de tous moyens techniques et logistiques, de tous biens meubles ainsi que de toutes marchandises et de tous matériels ;*
- *Les opérations relatives aux prises de participations dans des sociétés industrielles ou immobilières de personnes ou de capitaux, civiles ou commerciales ;*
- *Les opérations relatives au partenariat d'entreprises sous toutes ses formes et plus généralement relatives au développement industriel et commercial ;*
- *Les études techniques, commerciales, administratives ou financières ainsi toutes prestations d'assistance dans ces domaines ;*

- *Les apports financiers aux sociétés ou institutions apparentées ou dépendantes juridiquement ;*
- *Les prestations administratives, de direction, l'ingénierie financière, la représentation commerciale ;*
- *Les activités de consultant en matière technique, commerciale, marketing, administrative, financière, et plus généralement de conseils aux dirigeants d'entreprises, le coaching ;*
- *La centralisation de marchés par prises de commandes auprès de donneurs d'ordres pour une réalisation de ces marchés par sous-traitance ;*
- *Les activités de marchand de biens ;*
- *La promotion immobilière ;*
- *L'optimisation de la gestion privée des actifs par l'acquisition, la propriété, la location, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers, mobiliers, créances et placements tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêts de toute nature, y compris les instruments financiers à terme et opérations assimilées ;*
- *La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;*
- *La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées. »*

La durée de cette société est de 99 ans et expire donc le 17/02/2107.

Le capital social de la société MELODI s'élève actuellement à 700 000 euros. Il est réparti en 1 670 actions de 419,162 euros de nominal chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

La société MELODI n'a pas émis de parts bénéficiaires ou d'obligations.

3/ Liens en capital et dirigeants communs

La société PARTENAIRES 3 est la filiale de MELODI, cette dernière détenant l'intégralité des parts sociales émises par la société devant être absorbée.

Les sociétés PARTENAIRES 3 et MELODI ont un dirigeant commun, Monsieur Emmanuel AMPAUD, gérant de la société PARTENAIRE 3 et de la société PIRETTI, qui est elle-même Présidente de la société MELODI.

II - MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

Les motifs et buts qui ont incité la société PARTENAIRES 3 et la société MELODI à envisager cette fusion peuvent s'analyser ainsi qu'il suit :

- éviter la multiplication de structures civiles immobilières au sein du groupe ;

- rendre plus lisible la structure du groupe pour les partenaires financiers ;
- réduire significativement les coûts globaux de gestion administrative et fonctionnelle du groupe,

La société absorbante détenant la totalité des parts qui forment le capital social de la société absorbée, la présente fusion constitue donc une opération de restructuration interne destinée à permettre une simplification des structures actuelles et au-delà une opération permettant d'optimiser les coûts de fonctionnement.

III - COMPTES SERVANT DE BASE A LA FUSION

Les termes et conditions du présent traité de fusion ont été établis par les deux sociétés soussignées, sur la base de leurs comptes arrêtés au 31/12/2021, date de clôture du dernier exercice social de chacune des sociétés intéressées, tels qu'ils ont été approuvés par les associés de chacune des sociétés absorbante et absorbée.

La société absorbante et la société absorbée déclarent qu'elles sont toutes deux imposables à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206-1 du Code général des impôts.

IV - METHODES D'EVALUATION

Conformément aux dispositions des articles 710-1 et suivants du Plan comptable général issus du règlement ANC 2014-03 homologué par arrêté du 8 septembre 2014, modifié par le règlement 2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes Comptables, s'agissant d'une opération de restructuration interne, les apports sont évalués à leur valeur nette comptable.

V – FUSION SIMPLIFIEE

Cette fusion se traduisant par l'absorption d'une société dont la totalité des parts est la propriété de la société absorbante, il ne sera procédé par cette dernière à aucune augmentation de capital, celle-ci ne pouvant recevoir les parts devant lui revenir en échange de ses droits dans la société absorbée.

VI – COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE

La société absorbante étant dépourvue de CSE suite à l'établissement d'un procès-verbal de carence du 10/10/2019, en conséquence, la consultation des instances représentatives du personnel n'a pas trouvé à s'appliquer.

ET, CELA EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS CI-APRES RELATIVES AUX APPORTS FAITS A TITRE DE FUSION PAR LA SOCIETE PARTENAIRES 3 (SOCIETE ABSORBEE) A LA SOCIETE MELODI (SOCIETE ABSORBANTE).

PLAN GENERAL

Les conventions seront divisées en huit parties, savoir :

- ✓ la première, relative à l'apport-fusion effectué par la société PARTENAIRES 3 à la société MELODI ;
- ✓ la deuxième, relative à la propriété et à l'entrée en jouissance ;
- ✓ la troisième, relative aux charges et conditions de l'apport-fusion ;
- ✓ la quatrième, relative à la rémunération de cet apport-fusion ;
- ✓ la cinquième, relative aux déclarations des sociétés participantes ;
- ✓ la sixième, relative au régime fiscal ;
- ✓ la septième, relative aux dispositions diverses.

ACTE ELECTRONIQUE

LEGI Société d'avocats CONSEILS

PREMIERE PARTIE

APPORT FUSION PAR TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE

DE LA SOCIETE PARTENAIRES 3 A LA SOCIETE MELODI

I - DISPOSITIONS PREALABLES

La société PARTENAIRES 3 apporte, sous les garanties ordinaires et de droit, à la société MELODI, la pleine propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, qui constitue l'universalité de son patrimoine, avec les résultats actif et passif des opérations faites depuis le 1er janvier 2022 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion.

En conséquence :

- le patrimoine de la Société Absorbée sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion ; il comprendra tous les éléments d'actifs, biens, droits et valeurs de la Société Absorbée à cette date, sans exception ni réserve ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de cette société à cette date; Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif ;

- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers de la Société Absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

II - APPORT DE LA SOCIETE PARTENAIRES 3

A - DESIGNATION DE L'ACTIF SOCIAL

L'actif apporté comprenait, à la date du 31/12/2021, sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés évalués à leur valeur comptable conformément aux règles comptables (PCG art 710-1 et 720-1).

A.1 - ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur d'apport (*valeur nette comptable au 31/12/2021*)
Concessions, brevets, logiciels, droits et valeurs similaires	NEANT		NEANT

LEGI Société d'Avocats CONSEILS

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur d'apport (*valeur nette comptable au 31/12/2021*)
Fonds commercial dont droit au bail	NEANT		NEANT
Autres immobilisations incorporelles	NEANT		NEANT

Total des immobilisations incorporelles : NEANT.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur d'apport (*valeur nette comptable au 31/12/2021*)
Terrains	50 000 €		50 000 €
Constructions	689 269 €	107 052 €	582 217 €
Installations techniques, Matériel et Outillage	NEANT		NEANT
Autres immobilisations corporelles	NEANT		NEANT

Total des immobilisations corporelles : 632 217 euros

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur d'apport (*valeur nette comptable au 31/12/2021*)
Autres immobilisations financières	NEANT		NEANT

Total des immobilisations financières : NEANT

A.2 - ACTIF CIRCULANT

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur d'apport (*valeur nette comptable au 31/12/2021*)
Matières premières, approvisionnement	NEANT		NEANT
En cours de production	NEANT		NEANT
Créances clients	NEANT		NEANT
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 149 €		1 149 €
Valeurs mobilières de placement	NEANT		NEANT
Disponibilités	5 875 €		5 875 €
Charges constatées d'avance	NEANT		NEANT

Total de l'actif non immobilisé :..... 7 025 euros

TOTAL DES ELEMENTS D'ACTIF APPORTES :

- **Immobilisations incorporelles :..... NEANT**
- **Immobilisations corporelles : 632 217 euros**
- **Immobilisations financières : NEANT**
- **Actif non immobilisé : 7 025 euros**

TOTAL : 639 242 euros

D'une manière générale, l'apport à titre de fusion par la société PARTENAIRES 3 (société absorbée) à la société MELODI (société absorbante) comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessus désignés, ceux qui en sont la représentation à ce jour, comme aussi au jour de la réalisation définitive de l'apport-fusion, sans aucune exception ni réserve.

B - PRISE EN CHARGE DU PASSIF

1/ La Société Absorbante prendra en charge et acquittera au lieu et place de la Société Absorbée la totalité du passif de cette dernière dont le montant au 31/12/2021 est ci-après indiqué.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Sous réserve des justifications prévues à l'alinéa qui précède, le passif de la Société Absorbée, au 31/12/2021 ressort à :

- Emprunts et concours auprès des établissements de crédit : 332 163 €
- Emprunts et dettes financières diverses : 9 080 €
- Emprunts et dettes financières diverses – Associés : 161 290 €
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 994 €
- Dettes fiscales et sociales : NEANT
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : 4 911 €
- Produits constatés d'avance : 8 749 €

TOTAL DU PASSIF DE LA SOCIETE ABSORBEE AU 31/12/2021 : 517 187 euros

Le représentant de la Société absorbée certifie :

- que le chiffre total ci-dessus mentionné du passif de la société au 31/12/2021 et le détail de ce passif, sont exacts et sincères,
- qu'il n'existait, dans la société absorbée, à la date susvisée du 31/12/2021, aucun passif non comptabilisé ou engagement hors bilan,
- plus spécialement que la société absorbée est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraites,
- et que toutes les déclarations requises par les lois et règlements en vigueur ont été faites régulièrement en temps utile.

2/ En dehors du passif effectif ci-dessus, la société absorbante prendra à sa charge tous les engagements qui ont pu être contractés par la Société Absorbée et qui en raison de leur caractère éventuel sont, en tant que de besoin, repris à l'ANNEXE du BILAN de référence de cette dernière.

3/ En outre la société absorbante prendra en charge tout passif non compris dans l'énonciation ci-avant et qui pourrait apparaître postérieurement au 31/12/2021.

C- <u>ACTIF NET APPORTE</u>

- Les éléments d'actifs apportés sont évalués à : 639 242 euros

- Le passif pris en charge s'élève à : 517 187 euros

L'actif net apporté par la société PARTENAIRES 3 s'élève donc à : ***122 055 euros.***

D - ENGAGEMENTS HORS BILAN

1/ Indépendamment des éléments d'actif et de passif ci-dessus désignés, la Société Absorbante bénéficiera de la totalité des cautions, avals, hypothèques et garanties reçues par la Société Absorbée.

2/ La société Absorbante se substituera en revanche à la société absorbée dans l'octroi des cautions et autres garanties que cette dernière a pu consentir.

DEUXIEME PARTIE
DATE D'EFFET, PROPRIETE ET JOUISSANCE

La société MELODI absorbante sera propriétaire et prendra possession de l'universalité du patrimoine apporté, à titre de fusion, en ce compris ceux qui auraient été omis soit aux présentes soit dans la comptabilité de la société absorbée, à compter du jour de la réalisation définitive de cette dernière.

Jusqu'audit jour, la société PARTENAIRES 3 continuera de gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs sociaux. Toutefois, elle ne prendra aucun engagement important (cession, acquisition, emprunt, garantie etc ...) susceptible d'affecter ses biens et droits sans l'accord préalable de la société absorbante, et ce de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles des apports sur lesquelles ont été établies les bases financières de l'opération.

La société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, obligations et engagements divers de la société Absorbée.

De convention expresse entre les parties soussignées, il est stipulé une rétroactivité, comptable et fiscale de la fusion au 1er janvier 2022.

En conséquence, toutes les opérations faites depuis le 1er janvier 2022 par la société PARTENAIRES 3 seront considérées comme l'ayant été, tant activement que passivement, pour le compte et aux profits et risques de la Société Absorbante.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont à la Société absorbante, ladite société acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au 1er janvier 2022.

A cet égard, le représentant de la société absorbée déclare qu'il n'a été fait depuis la date du 1er janvier 2022 (et il s'engage à ne faire entre la date de la signature des présentes et celle de la réalisation définitive des apports) aucune opération autre que les opérations de gestion courante, étant toutefois précisé :

- qu'aux termes d'un acte notarié ci-annexé (**Annexe 2**), reçu en date du 31 août 2022 par Maître Marlène PAULY, Notaire à DIJON, la société PARTENAIRES 3 a cédé à la

société PARTENAIRES, le bien immobilier sis à FONTAINE-LES-DIJON (21121), 7 rue des Ponnières dont elle était propriétaire, moyennant un prix de cession de 1 300 000 euros ;

- Qu'à la suite de cette cession, la société PARTENAIRES 3 a procédé au remboursement anticipé de l'intégralité des emprunts qu'elle avait souscrit jusqu'alors auprès d'établissements bancaires.

En particulier, le représentant de la société absorbée déclare qu'il n'a été pris, depuis la date du 1er janvier 2022 (et qu'il ne sera pris jusqu'à la réalisation définitive de la fusion objet des présentes) aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif et qu'il n'a été procédé depuis ladite date du 1er janvier 2022 (et qu'il ne sera procédé jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion) à aucune création de passif en dehors du passif commercial courant.

TROISIEME PARTIE

CHARGES ET CONDITIONS

I - EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE ABSORBANTE

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le représentant de la société absorbante oblige celle-ci à accomplir et exécuter, savoir :

1/ La société absorbante prendra les biens et droits, et notamment le bien immobilier à elle apporté, avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, et ce compris notamment les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération, sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

2/ Elle exécutera tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques contractés par la société Absorbée.

Elle exécutera, notamment, comme la société absorbée aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions des contrats jusqu'alors mises à la charge de PARTENAIRES 3.

3/ La société absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la société absorbée.

4/ La société absorbante supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou

extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport-fusion.

5/ La société absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens et droits apportés, et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

6/ La société absorbante aura, le cas échéant, seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.

7/ La société absorbante sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de la société absorbée, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions et notamment s'engage à rembourser les prêts qui auraient été souscrits par la société absorbée et à poursuivre, le cas échéant, le remboursement des échéances des contrats de crédit-bail, conformément aux conditions contractuelles en vigueur.

II - EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE ABSORBEE

1/ Les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

2/ Le représentant de la société absorbée s'oblige, ès-qualité, à fournir à la société absorbante tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

Il s'oblige, notamment, et oblige la société qu'il représente, à faire établir, à première réquisition de la société MELODI, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

3/ Le représentant de la société absorbée, ès-qualité, oblige celle-ci à remettre et à livrer à la société absorbante aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

4/ Le représentant de la société absorbée oblige cette dernière à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la société absorbante d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des éventuels prêts accordés à la société absorbée, ou contrats de crédit-bail mobiliers.

QUATRIEME PARTIE
ABSENCE DE REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES A LA SOCIETE ABSORBANTE

Dès lors que la Société Absorbante détient et détiendra, jusqu'à la constatation de la réalisation de la fusion, la totalité des parts sociales représentant la totalité du capital de la Société Absorbée, il ne sera pas procédé à l'échange des parts sociales de la Société Absorbée contre des parts sociales de la Société Absorbante.

Il n'y aura donc pas lieu à émission de titres de la Société Absorbante contre les parts sociales de la Société Absorbée, ni à augmentation du capital de la Société Absorbante.

En conséquence, il n'y a pas lieu à déterminer un rapport d'échange.

L'estimation totale des biens et droits apportés par la Société PARTENAIRES 3 s'élève à la somme de 639 242 euros,

Le passif de la Société PARTENAIRES 3 pris en charge au titre de la fusion s'élève à la somme de 517 187 euros,

Balance faite, la valeur nette des biens et droits apportés ressort à la somme de 122 055 euros.

La société MELODI, absorbante, étant propriétaire de la totalité des 1 000 parts sociales de la société PARTENAIRES 3, société absorbée, et ne pouvant devenir propriétaire de ses propres titres, la société PIRETTI, Présidente de la Société Absorbante, ès-qualité, déclare que la société MELODI renoncera, si la fusion se réalise, à exercer ses droits, du fait de cette réalisation, en sa qualité d'associée de ladite Société Absorbée.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit 122 055 euros) et la valeur comptable dans les livres de la société absorbante des 1 000 parts sociales de la société absorbée, dont elle était propriétaire (soit 999 euros) s'élève à 121 056 euros.

Cette différence constituera un boni de fusion qui sera comptabilisé en produit financier à hauteur de la quote-part des résultats accumulés par la société absorbée et non distribués et, dans les capitaux propres pour le montant résiduel.

De convention expresse, la réalisation définitive de la fusion vaudra autorisation à l'organe dirigeant de la société absorbante de prélever sur ledit boni le montant de tous frais, charges ou impôts consécutifs à la fusion.

CINQUIEME PARTIE
DECLARATIONS

LE REPRESENTANT DE LA SOCIETE ABSORBEE DECLARE

Sur la société absorbée elle-même

1/ que la Société PARTENAIRES 3 n'est pas et n'a jamais été en état avéré de cessation des paiements, ni de conciliation ou de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires et qu'aucun créancier ne l'a assigné pour le non-règlement d'un passif exigible quelconque au cours des douze derniers mois.

2/ qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité.

3/ Qu'il n'existe aucun engagement financier ou autre, de nature à modifier les valeurs retenues pour la présente fusion.

4/ que depuis le 31/12/2021, et à l'exception de la cession de son bien immobilier par acte notarié du 31/08/2022 ainsi que cela est rappelé ci-avant, il n'a été :

- fait aucune opération autre que les opérations de gestion courante,
- pris aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif,
- procédé à aucune création de passif en dehors du passif commercial courant.

Sur les biens apportés

1/ que le bien immobilier apporté qui lui appartenait au 31/12/2021 a été cédé le 31/08/2022, ainsi que cela est rappelé ci-avant.

2/ Que le patrimoine de la société n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation.

3/ Que les éléments de l'actif apporté, au titre de la fusion, notamment les divers éléments corporels ou incorporels compris dans les apports, ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur, hypothèque, nantissement, ou gage quelconque comme indiqué en **annexe 1**, et que lesdits éléments sont de libre disposition entre les mains de la société absorbée, sous réserve de l'accomplissement des formalités nécessaires pour la régularité de leur mutation.

SIXIEME PARTIE
REGIME FISCAL SPECIAL DES FUSIONS

Les sociétés absorbante et absorbée étant des personnes morales françaises passibles de l'impôt sur les sociétés et la présente opération entrant dans la définition fiscale des fusions de l'article 210-0A du code général des impôts, les parties soussignées requièrent l'application des différents régimes de faveur.

I - DISPOSITIONS GENERALES

Le représentant des sociétés absorbante et absorbée oblige celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des apports faits à titre de fusion.

Il est rappelé que la fusion prendra effet comptablement et fiscalement à compter du 1er janvier 2022.

II - IMPOT SUR LES SOCIETES

Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, la fusion prend effet le 1ER janvier 2022. En conséquence, les résultats, bénéficiaire ou déficitaires, réalisés depuis cette date par l'activité de PARTENAIRES 3, société absorbée seront englobés dans le résultat imposable de la société absorbante.

Le représentant de la société PARTENAIRES 3, société absorbée et de MELODI, société absorbante, rappelle que la société absorbante détient la totalité des titres de la société absorbée et que la fusion constitue une opération de restructuration interne. Les apports seront transcrits à la valeur comptable dans les écritures de la société absorbante, retenue à la date du 31/12/2021 conformément aux articles 710-1 et 720-1 du Plan Comptable Général.

Le représentant de la société PARTENAIRES 3, société absorbée et de MELODI, société absorbante, déclare placer la présente fusion sous le régime spécial mentionné à l'article 210 A du Code général des impôts.

En conséquence, la Société MELODI, société absorbante prend les engagements suivants et s'engage expressément à respecter les prescriptions légales suivantes et notamment :

1/ à reprendre à son passif :

- d'une part, les provisions de la société absorbée dont l'imposition est différée chez la société B et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion ;

- d'autre part, la réserve spéciale où la société absorbée B a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % ainsi

que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts ;

2/ à se substituer, le cas échéant, à la société absorbée pour la réintégration des résultats dont l'imposition aurait été différée chez cette dernière ;

3/ à calculer les plus-values ultérieurement réalisées à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont transmises, d'après la valeur que ces mêmes immobilisations avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée à la date de prise d'effet de la fusion ;

4/ à réintégrer dans ses bénéfices imposables les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. La réintégration des plus-values est effectuée par parts égales sur une période de quinze ans pour les constructions et les droits qui se rapportent à des constructions ainsi que pour les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée ; dans les autres cas, la réintégration s'effectue par parts égales sur une période de cinq ans. Lorsque le total des plus-values nettes sur les constructions, les plantations et les agencements et aménagements des terrains excède 90 % de la plus-value nette globale sur éléments amortissables, la réintégration des plus-values afférentes aux constructions, aux plantations et aux agencements et aménagements des terrains est effectuée par parts égales sur une période égale à la durée moyenne pondérée d'amortissement de ces biens. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraîne l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables sont calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport ;

5/ à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée. À défaut, elle doit comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée.

III - OBLIGATIONS DECLARATIVES

Pour l'application du régime spécial mentionné à l'article 210 A du Code général des impôts, les soussignés, ès-qualité, au nom des sociétés qu'ils représentent, s'engagent expressément à joindre aux déclarations des sociétés absorbée et absorbante, l'état de suivi des valeurs fiscales prévu à l'article 54 septies du Code général des impôts.

Toutefois, cet état ne sera fourni qu'au titre de l'exercice de réalisation de la fusion (Documentation administrative BOI-IS-FUS-60-10-20 n°130).

La société absorbante, tiendra le registre spécial des plus-values prévu par l'article 54 du CGI.

IV - ENREGISTREMENT

En matière d'enregistrement, la société absorbante et la société absorbée entendent placer la présente fusion sous le régime prévu à l'article 816 du code général des impôts (enregistrement gratuit).

V - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du code général des impôts, la présente fusion emportant transmission d'une universalité de biens, les livraisons de biens et les prestations de services réalisées entre redevables de la TVA et donc les apports d'immeubles le cas échéant, de biens meubles incorporels, de biens mobiliers d'investissement et de marchandises neuves, sont dispensées de cette taxe.

Conformément aux dispositions légales susvisées, la société absorbante continuera la personne de la société absorbée notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par celle-ci.

En outre, la société absorbante continuera la personne de la société absorbée pour l'application des articles 266, 1-e, 268 et 297 A du Code général des impôts relatifs aux opérations taxables sur la marge.

La société absorbante déclare qu'elle demandera, le cas échéant, le remboursement du crédit de taxe déductible dont pourrait être titulaire la société absorbée, en application de la documentation administrative (BOI-TVA-DED-50-20-20 n°130).

VI - OPERATIONS ANTERIEURES

La société absorbante s'engage à reprendre, en tant que de besoin, le bénéfice et/ou la charge des engagements d'ordre fiscal afférents aux éléments compris dans les apports qui auraient pu être antérieurement souscrits par la société absorbée à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur, notamment en matière de droits d'enregistrement et d'impôts sur les sociétés, ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires; et en particulier à l'occasion de fusions ou d'apports partiels d'actif soumises aux dispositions des articles 201 A et 210 B du code général des impôts et qui se rapporteraient à des éléments transmis par la société absorbée.

SEPTIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

I - FORMALITES

1/ La société absorbante remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre de la fusion.

2/ La société absorbante fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

3/ La société absorbante devra, en ce qui concerne les mutations de valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés, se conformer aux dispositions statutaires des sociétés considérées relatives aux mutations desdites valeurs et droits sociaux.

4/ La société absorbante remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés.

II - DESISTEMENT

Le représentant de la société absorbée déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite société sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la société absorbante aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de la société absorbée pour quelque cause que ce soit.

III - REMISE DE TITRES

Il sera remis à la Société Absorbante, lors de la réalisation définitive de la fusion, les titres et attestations de propriété, les livres de comptabilité, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts sociales et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs apportés par la société PARTENAIRES 3 à MELODI.

IV - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et/ou la conséquence, seront supportés par la société absorbante, ainsi que son représentant l'y oblige.

V - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés absorbante et absorbée, font es-qualités, élection de domicile aux sièges respectifs desdites sociétés.

VI - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés :

- ✓ aux représentants des sociétés Absorbée et Absorbante, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet, si nécessaire, de réitérer les apports, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs,

- ✓ au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres, dont notamment au greffe du Tribunal de Commerce de DIJON.

VII - ACTE ELECTRONIQUE

Conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent document est signé électroniquement par les Parties.

LISTE DES ANNEXES

Les soussignés conviennent expressément que les annexes ci-après, font partie intégrante du présent projet de fusion-absorption :

- ANNEXE 1 : Etat des inscriptions de privilèges, gages et nantissements délivré par le greffe du Tribunal de commerce de DIJON en date du 28/03/2022.
- ANNEXE 2 : Acte notarié de cession de l'immeuble en date du 31/08/2022 ;

ACTE ELECTRONIQUE

ETAT D'ENDETTEMENT

PARTENAIRES 3

822 998 779 R.C.S. DIJON
Greffe du Tribunal de Commerce de DIJON

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE REVELENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription, sous réserve des inscriptions dont les délais pourraient être impactés pendant la période juridiquement protégée conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020.

RECEVOIR PAR COURRIER

Vous pouvez demander au greffe d'effectuer pour vous la recherche d'un débiteur : choisissez le **report de commande au greffe** et recevez par courrier l'état d'endettement du débiteur.

TYPE D'INSCRIPTION	FICHIER À JOUR AU
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	28/03/2022
Privilèges du Trésor Public	28/03/2022
Protêts	28/03/2022
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	28/03/2022
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	28/03/2022
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	28/03/2022
Déclarations de créances	28/03/2022
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	28/03/2022
Publicité de contrats de location	28/03/2022
Publicité de clauses de réserve de propriété	28/03/2022
Gage des stocks	29/03/2022
Warrants	28/03/2022
Prêts et délais	28/03/2022
Biens inaliénables	28/03/2022
Nantissements des parts de société civile	28/03/2022

100078101
MPA/ETR/

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE TRENTE ET UN AOÛT

A DIJON, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Marlène PAULY, Notaire associée, exerçant à DIJON (Côte d'Or), 21 avenue Albert Camus, membre de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiées dénommée "LEGI NOTAIRES", titulaire de trois Offices Notariaux situés à DIJON (Côte d'Or), 21 Avenue Albert Camus, à SAINT-APOLLINAIRE (Côte d'Or), 723 Cours de Gray et à MIREBEAU-SUR-BEZE (Côte d'Or), 5 Rue Bocanon avec bureau permanent à FONTAINE-FRANCAISE (Côte d'Or), 6 Rue de la Tour du Pin.

A RECU LA PRESENTE VENTE CONTENANT PRET HYPOTHECAIRE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **PARTENAIRES 3**, Société civile immobilière dont le siège est à FONTAINE-LES-DIJON (21121), 7 rue des Ponnières Parc d'activité des Cortots, identifiée au SIREN sous le numéro 822 998 779 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

ACQUEREUR

La Société dénommée **PARTENAIRES**, Société civile immobilière dont le siège est à FONTAINE-LES-DIJON (21121), 7 rue des Ponnières Parc d'activité des Cortots, identifiée au SIREN sous le numéro 480 390 293 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée PARTENAIRES acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRETEUR

La Société dénommée **LYONNAISE DE BANQUE**, Société anonyme à conseil d'administration dont le siège est à LYON 1ER ARRONDISSEMENT (69001), 8 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 954 507 976 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée PARTENAIRES 3 est représentée à l'acte par Monsieur Emmanuel AMPAUD en sa qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un procès-verbal d'assemblée générale, ci-annexé aux présentes.

- La Société dénommée PARTENAIRES est représentée à l'acte par Monsieur Emmanuel AMPAUD en sa qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

- La Société dénommée LYONNAISE DE BANQUE est représentée à l'acte par Monsieur Eric COTTE, directeur général, domicilié professionnellement à LYON (69001), 8, Rue de la République, nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2019, dont extrait est ci-annexé, lui-même représenté par Madame Charlotte BOUSCAMBERT, responsable d'unité service clients, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés en date du 4 décembre 2020, ci-annexés aux présentes.

Madame Charlotte BOUSCAMBERT, non présente, étant elle-même représentée par Madame Elodie TRY, collaboratrice de LEGI NOTAIRES, demeurant professionnellement à DIJON (21000), 21, Avenue Albert Camus, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une substitution spéciale de pouvoir du 25 août 2022, ci-annexée aux présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACCEDANT** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société PARTENAIRES 3

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société PARTENAIRES

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa **totalité en pleine propriété** à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A FONTAINE-LES-DIJON (CÔTE-D'OR) 21121 7 Rue des Ponnières,

Un tènement immobilier composé :
- d'un bâtiment surélevé à usage d'atelier et de bureaux.
- d'une extension audit bâtiment à usage d'atelier et de stockage.

Terrain autour.

Formant le lot ONZE (11) de la ZONE D'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITE "DES CORTOTS", créée suivant délibération du Conseil Municipal de la Ville de FONTAINE LES DIJON (21121), en date du 28 janvier 1992.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BA	126	7 RUE DES PONNIERES	00 ha 20 a 29 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial d'atelier, de bureaux et de stockage.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître JOUFFROY, notaire à DIJON le 5 février 2018 publié au service de la publicité foncière de DIJON 1, le 22 février 2018 volume 2018P, numéro 1992.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

CONTRAT DE LOCATION

1/- Bail commercial consenti par la société PARTENAIRES 3 au profit de la société A.T.C.F.

Le **BIEN**, savoir : les locaux d'activité et de stockage d'une surface d'environ 372 m², comprenant des bureaux, des sanitaires et une unité de stockage, est actuellement loué au profit de la société A.T.C.F. pour un usage de locaux d'activité et de stockage aux termes d'un bail commercial sous signatures privées en date du 12 février 2018, pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er mars 2018 pour se terminer le 28 février 2027

Etant ici précisé qu'il est indiqué dans le bail la date du 29 février 2027, mais cette date est erronée, ce que les parties reconnaissent.

Il est indiqué dans ledit bail originaire, un **loyer mensuel hors taxes** de deux mille six cents euros (2 600,00 eur). Le loyer est convenu payable par termes mensuels et d'avance de 2600,00 € HT, le premier de chaque mois.

Il est également indiqué dans ledit bail originaire, que le preneur a versé au bailleur le somme de 5 200,00 €, correspondant à DEUX (2) mois de loyer hors taxes, à titre de **dépôt de garantie**, ce que les parties reconnaissent.

Un avenant a été signé par les parties et porte notamment sur les modifications suivantes :

- Les locaux d'activité et de stockage d'une surface de 372 m² sont maintenant d'une superficie de 408 m², comprenant des bureaux, des sanitaires et une unité de stockage.
- Le loyer est réévalué selon les termes ci-après : « La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 56700,00 € (cinquante-six mille sept cent euros), que le preneur s'oblige à payer, avec la taxe à la valeur ajoutée en sus, par termes mensuels et d'avance de 4725,00 € HT, le premier de chaque mois. »

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent expressément faire leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet dudit bail.

Pour parfaite information de l'**ACQUEREUR**, sont ci-annexés :

- Le bail commercial
- L'avenant dudit bail

Ainsi que l'**ACQUEREUR** le reconnaît.

2/- Bail commercial consenti par la société PARTENAIRES 3 au profit de la SARL NORD EST ENERGIE

Le **BIEN**, savoir : les locaux d'activité d'une surface globale d'environ 100 m², comprenant des bureaux, des sanitaires et une surface de stockage, est actuellement loué au profit de la société NORD EST ENERGIE pour un usage de locaux d'activité et de stockage aux termes d'un bail commercial sous signatures privées en date du 12 février 2018, pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er mars 2018 pour se terminer le 28 février 2027.

Etant ici précisé qu'il est indiqué dans le bail la date du 29 février 2027, mais cette date est erronée, ce que les parties reconnaissent.

Il est indiqué dans le bail originaire, un loyer mensuel hors taxe de sept cents euros (700,00 eur). Le loyer est convenu payable par termes mensuels et d'avance de 700,00 € HT, le premier de chaque mois.

Il est également indiqué dans ledit bail originaire, que le preneur a versé au bailleur le somme de 1 400,00 €, correspondant à DEUX (2) mois de loyer hors taxes, à titre de **dépôt de garantie**, ce que les parties reconnaissent.

Un avenant a été signé par les parties et porte notamment sur les modifications suivantes :

- Les locaux d'activité et de stockage d'une surface de 100 m² sont maintenant d'une superficie de 153 m², comprenant des bureaux, des ateliers et des sanitaires.

- Le loyer est réévalué selon les termes ci-après : « La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 21 204,00 € (vingt-et-un mille deux cent quatre euros), que le preneur s'oblige à payer, avec la taxe à la valeur ajoutée en sus, par termes mensuels et d'avance de 1 767,00 € HT, le premier de chaque mois. »

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent expressément faire leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet dudit bail.

Pour parfaite information de l'**ACQUEREUR**, sont ci-annexés :
- Le bail commercial
- L'avenant dudit bail

Ainsi que l'**ACQUEREUR** le reconnaît.

3/- Bail commercial consenti par PARTENAIRES 3 à la société MELODI

Le **BIEN**, savoir : les locaux d'activité d'une surface globale d'environ 178 m², comprenant des bureaux et des sanitaires, est actuellement loué au profit de la société MELODI pour un usage de locaux d'activité aux termes d'un bail commercial sous signatures privées en date du 12 février 2018, pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er mars 2018 pour se terminer le 28 février 2027.

Etant ici précisé qu'il est indiqué dans le bail la date du 29 février 2027, mais cette date est erronée, ce que les parties reconnaissent.

Il est indiqué dans le bail originaire, un loyer mensuel hors taxe de mille deux cent quarante euros (1 240,00 eur). Le loyer est convenu payable par termes mensuels et d'avance de 1240,00 € HT, le premier de chaque mois.

Il est également indiqué dans ledit bail originaire, que le preneur a versé au bailleur le somme de 2 480,00 €, correspondant à DEUX (2) mois de loyer hors taxes, à titre de **dépôt de garantie**, ce que les parties reconnaissent.

Un avenant a été signé par les parties et porte notamment sur les modifications suivantes :
- Les locaux d'activité et de stockage d'une surface de 178 m² sont maintenant d'une superficie de 195 m², comprenant des bureaux et des sanitaires.
- Le loyer est réévalué selon les termes ci-après : « La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 27 084,00 € (vingt-sept mille quatre-vingt-quatre euros), que le preneur s'oblige à payer, avec la taxe à la valeur ajoutée en sus, par termes mensuels et d'avance de 2 257,00 € HT, le premier de chaque mois. »

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent expressément faire leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet dudit bail.

Pour parfaite information de l'**ACQUEREUR**, sont ci-annexés :
- Le bail commercial
- L'avenant dudit bail

Ainsi que l'**ACQUEREUR** le reconnaît.

S'agissant desdits baux, le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec ses locataires et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de sa part, ni de litiges l'opposant avec son voisinage.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir connaissance desdits baux et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

FINANCEMENT PAR UN PRET

Le **PRETEUR** et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation, dont le projet de contrat de crédit demeurera annexé, ainsi qu'un tableau d'amortissement prévisionnel détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt
Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET PROFESSIONNEL N° 10096 18588 00078404801
Montant du prêt en principal : UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale du prêteur de deniers : UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000,00 EUR)
Durée : 180 mois
Remboursement : 180 mensualités successives de 8 546,40 euros chacune.
Echéances :
- première échéance au plus tard le : 30 septembre 2022
- dernière échéance au plus tard le : 31 août 2037

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN AOÛT DEUX MIL TRENTE-HUIT
Taux, hors assurance, de 2,300 % l'an
Le taux effectif global ressort à 2,42 % l'an, soit 0,20 % par mois.

Ainsi qu'il résulte d'un email émanant de la banque en date du 8 août 2022, ci-annexé aux présentes.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

HYPOTHEQUE LEGALE DU PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** de l'hypothèque légale prévue par l'article 2402 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Cette inscription n'aura pas d'effet rétroactif, elle prendra rang à sa date de publication au service de la publicité foncière.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la LYONNAISE DE BANQUE :

- jusqu'au 31 août 2038, en ce qui concerne le prêt d'un montant de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000,00 EUR).

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de DIJON 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : DIJON Cedex 21047 25, Rue de la Boudronnée où elle est identifiée sous le numéro 822998779.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent agir aux présentes en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** n'étant pas un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare ne pas vouloir opter pour la taxe sur la valeur ajoutée.

Par suite, l'**ACQUEREUR** est soumis au droit commun d'enregistrement prévu par l'article 1594D du Code général des impôts, à défaut de tout engagement.

Ils attestent en outre être tous les deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le **VENDEUR** atteste :

- que le bien est inscrit à son bilan en immobilisation corporelle,
- qu'il est affecté dans son ensemble à une activité locative,
- que la totalité du bien est louée comme indiqué ci-dessus,
- qu'il a opté pour l'assujettissement des loyers perçus à la taxe sur la valeur ajoutée.

L'**ACQUEREUR** de son côté s'oblige :

- à rester soumis aux dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts,
- à inscrire le bien à son bilan en compte d'immobilisation,
- à continuer d'affecter durablement le bien à l'activité de location,
- et à opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée sur les loyers, faisant son affaire personnelle de toutes formalités nécessaires au respect de cet engagement. S'il bénéficie déjà de la franchise en base de taxation des loyers à la TVA, il doit nécessairement opter pour le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée avec effet au jour de la vente, cette option prenant effet le premier jour du mois au cours duquel elle est déclarée (article 293 F du Code général des impôts), et ce dans le délai de 15 jours de la vente conformément aux dispositions de l'article 286 I 1° du Code général des impôts.

Il résulte des termes du BOFIP portés sous les références BOI TVA DED 60-20-10-20131125, que :

"la dispense de taxation à la taxe sur la valeur ajoutée s'applique aux cessions d'immeubles attachés à une activité de location immobilière avec reprise ou renégociation des baux en cours, qui interviendraient entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité dès que ces cessions s'inscrivent dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise".

La présente cession, s'inscrivant dans une logique de transmission au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise telle que prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, est donc dispensée de taxe sur la valeur ajoutée.

Le **VENDEUR** ne doit pas reverser à l'administration fiscale une fraction de taxe sur la valeur ajoutée effectivement déduite pendant la durée d'utilisation de ce **BIEN**. En conséquence l'**ACQUEREUR** n'a pas à procéder au règlement du montant de cette taxe auprès du **VENDEUR**.

Un état détaillé de la TVA acquittée et des opérations s'y rapportant, que ce soit lors de l'acquisition comme lors de la construction, de la rénovation, est fourni par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** ainsi que ses déclarations de TVA.

En cas de remise en cause de la dispense de régularisation du fait du **VENDEUR**, celui-ci devra acquitter le montant de la régularisation de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que les pénalités et intérêts de retard.

En cas de non-respect de ses engagements, l'**ACQUEREUR** devra acquitter le montant de la régularisation de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée exigible au moment de la cession, ainsi que les pénalités et intérêts de retard.

La régularisation sera alors exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat initial, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Si l'**ACQUEREUR** entend revendre à un assujetti exerçant une activité d'achat/revente d'immeubles et qui décide d'inscrire le **BIEN** à son actif circulant (stock), l'opération ne peut pas bénéficier de la dispense.

L'assiette des droits est de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000,00 EUR).

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 1 300 000,00	x 4,50 %	=	58 500,00
Taxe communale 1 300 000,00	x 1,20 %	=	15 600,00
Frais d'assiette 58 500,00	x 2,37 %	=	1 386,00
		TOTAL	**75 486,00**

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 300 000,00	0,10%	1 300,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans le présent acte que dans le projet du contrat de prêt, ci-annexé.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

Il est ici rappelé qu'il résulte du projet de contrat de prêt, ci-annexé aux présentes, ce qui suit :

2. OBJET

Financement de l'acquisition d'un terrain et tènement immobilier sis 7 rue Ponnières à Fontaine les Dijon (21)

3. MONTANT DE L'OPERATION

Montant de l'opération en EUR : 1 300 000,00 EUR

4. FINANCEMENT

4.1. PRET PROFESSIONNEL N° 10096 18588 00078404801

4.2. MONTANT DU CREDIT

4.2.1. Montant : 1 300 000,00 EUR (un million trois cent mille euros).

4.2.2. CONDITIONS FINANCIERES

Taux : 2,300 % l'an.

Frais de dossier : 2 000,00 EUR

Frais de garantie : 8 900,00 EUR

Le prêt est stipulé à taux fixe.

Les intérêts sont calculés sur la base d'une année civile.

4.2.3. Conditions de remboursement

Le prêt est à **REMBOURSEMENT CONSTANT.**
La définition de ce type de remboursement figure aux conditions générales.

La durée totale du crédit est de **180 mois**.

Le prêt s'amortira en **180 mensualités** successives de **8 546,40 EUR** chacune, exceptée le cas échéant, la(les) première(s) échéance(s) dont le(s) montant(s) sera(seront) fonction de la date effective de premier déblocage du crédit et de l'existence éventuelle d'une franchise.

La date prévisionnelle de la première échéance est fixée au **30/09/2022**.

Les modalités de remboursement de ce crédit et la composition des échéances ressortent des conditions générales et du tableau d'amortissement.

4.2.4. Taux Effectif Global (T.E.G)

T.E.G. par an calculé sur la base du nombre de jours de l'année civile (article L.313-4 du code monétaire et financier) de 2,42 %, soit un T.E.G. par mois de 0,20 %.

4.2.5. Assurance emprunteur

- AMPAUD EMMANUEL : Sans assurance

ABSENCE DE SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE

L'emprunteur personne physique ou le représentant légal de l'emprunteur personne morale et/ou la caution éventuelle n'ayant pas adhéré à l'assurance décès, perte totale et irréversible d'autonomie et le cas échéant l'incapacité temporaire et totale de travail, reconnaissent par les présentes que le prêteur leur a proposé cette assurance dont le document d'information normalisé sur le produit d'assurance et la notice sont annexés aux présentes.

Ils déclarent qu'ils ne sont pas intéressés par cette assurance et qu'ils souhaitent y renoncer de manière définitive, étant parfaitement conscients des conséquences éventuellement dommageables d'une telle renonciation.

Ils demandent au prêteur de conserver le bénéfice du crédit au profit de l'emprunteur malgré l'absence de cette assurance, et déchargent expressément, tant en leur nom qu'au nom de leurs héritiers et ayants-droit, le prêteur de toute responsabilité pouvant découler du fait de cette absence d'assurance.

Ils ont donc compris que si un sinistre survenait sur leur tête, il ne serait procédé à aucune prise en charge de remboursement du crédit par une assurance.

5. GARANTIES

Le(s) concours est (sont) assorti(s) des garanties prévues aux conditions générales.

Par ailleurs, ce (ces) concours sera (seront) mis à la disposition de l'emprunteur après matérialisation et prise d'effet de l'ensemble des garanties et conditions particulières ci-après énumérées :

5.1. HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRETEUR DE DENIERS

Constituant : SCI PARTENAIRES

Pour sûreté et garantie du remboursement du(des) crédit(s) mentionné(s) ci-dessous en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires, à concurrence de la somme de 1300000,00 EUR le prêteur bénéficiera d'une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers sur le(s) bien(s) immobilier(s) ci-après désigné(s), conformément aux dispositions de l'article 2402-2 du code civil :

TERRAIN ET TENEMENT IMMOBILIER SIS A FONTAINE LES DIJON 7 RUE DES PONNIERES

7 RUE DES PONNIERES 21121 FONTAINE LES DIJON

Référence cadastrale : SECTION BA N° 126

Cette garantie :

- devra être inscrite en 1er rang,
- est intégrée à l'acte dans les conditions prévues à l'article **CONSTITUTION DES GARANTIES.**

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

10096185880007840480 1 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 1 300 000 EUR

6. MAINTIEN D'ACTIONNARIAT

Tant qu'il sera susceptible d'être débiteur d'une opération quelconque en vertu du contrat, l'Emprunteur s'engage envers la banque à ce que les sociétés suivantes :

EA INVEST ayant son siège social CHEZ SARL PIRETTI ROUTE DE GRAY 21490 VAROIS ET CHAIGNOT

Société civile au capital de EUR 10 000 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon sous le numéro 451 260 350

SF INVEST ayant son siège social ROUTE DE GRAY 21490 VAROIS ET CHAIGNOT

Société civile au capital de EUR 8 310 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 838 223 212

Nouveaux associées de l'Emprunteur, ne cèdent pas tout ou partie de leurs part sociales, que ce soit à titre onéreux ou gratuit ni ne les donnent en garantie

sauf accord préalable et écrit de la Banque.

Tout projet de cession devra être notifié à la Banque par lettre recommandée avec AR et les formalités de quelque ordre que ce soit liées à la cession envisagée ne pourront être poursuivies que si la Banque donne son accord préalable.

Cet engagement est associé au(x) crédit(s) référencé(s) :

10096185880007840480 1 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 1 300 000 EUR

7. DEFINITION DES GARANTIES

Les définitions suivantes s'appliquent aux garanties liées aux crédits ci-dessus. Ces garanties sont constituées dans les termes et conditions qui suivent.

CREDITS AUX ENTREPRISES CONDITIONS GENERALES DES CREDITS AMORTISSABLES

Les présentes conditions générales contiennent les conditions relatives aux crédits accordés par le prêteur et les obligations que souscrivent les emprunteurs, et le cas échéant les cautions ou co-obligés.

Elles relatent les conditions communes à l'ensemble des crédits professionnels accordés par le prêteur en vertu des présentes, et forment avec les conditions particulières ci-dessus, le contrat de crédit.

MISE A DISPOSITION

1. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

Le crédit est utilisable en compte de prêt. Il ne sera mis à la disposition de l'emprunteur qu'après justification de la constitution de l'assurance emprunteur, des garanties personnelles et réelles aux rangs convenus, telle que prévue par le présent contrat, production des documents demandés par le prêteur et notamment :

- s'il est soumis à l'obligation de s'immatriculer, extrait d'immatriculation de l'emprunteur au Registre du Commerce et des Sociétés, datant de moins de trois mois,
- sauf s'il s'agit d'un début d'exploitation, comptes des trois derniers exercices de l'emprunteur certifiés conformes (bilans, comptes de résultat, et le cas échéant annexes),
- copie certifiée conforme et à jour de tous documents justifiant les pouvoirs du représentant de l'emprunteur habilité à la signature du présent contrat et de tous actes et documents qui en dépendent.

Par ailleurs, du seul fait de la survenance d'un des cas prévus ci-dessous, le prêteur aura la faculté de refuser tout décaissement et de prononcer la résiliation du contrat de crédit objet des présentes :

- inexactitude d'une déclaration faite par l'emprunteur dans la demande de crédit ou tout autre document communiqué au prêteur, modifiant un élément substantiel de l'analyse du risque réalisée par le prêteur,
- fausse déclaration ou remise au prêteur de faux documents nécessaires à l'obtention du crédit,
- inexactitude d'une déclaration faite par les cautions sur leur situation financière de nature à compromettre les éventuels recours du prêteur,
- évènement porté à la connaissance du prêteur modifiant un élément substantiel de l'analyse du risque réalisée par le prêteur,- liquidation judiciaire de l'emprunteur,
- inscription de privilège du Trésor ou de la Sécurité sociale au nom de l'emprunteur,
- perte ou diminution substantielle de valeur d'une garantie couvrant les engagements de l'emprunteur,
- résiliation ou annulation de l'assurance emprunteur prévue le cas échéant aux conditions particulières,- utilisation du crédit non conforme à son objet,
- saisie des biens de l'emprunteur par un de ses créanciers,
- non-paiement à bonne date de toute somme due en vertu d'un emprunt, cautionnement ou engagement quelconque, pris par l'emprunteur à l'égard du prêteur.

2. MODALITES DE MISE A DISPOSITION

Sauf dérogation prévue dans les conditions particulières ou accord exprès du prêteur,

- le crédit devra être débloqué dans les trois mois de la signature du contrat, en cas d'accord du prêteur sur un déblocage au-delà de ce délai, une commission de non-utilisation de crédit de 0,25% (zéro virgule vingt-cinq pour cent) l'an sera appliquée sur le montant non utilisé,
- les sommes correspondant au financement de travaux pourront être débloquées selon l'avancement desdits travaux sur présentation des justificatifs correspondants, le premier déblocage devant intervenir dans un délai de trois mois à compter de la date de signature du contrat et la durée totale des déblocages ne pouvant excéder douze mois.

Si le crédit est destiné au financement de biens, travaux ou services, le prêteur pourra exiger, préalablement à chaque déblocage, la remise de toutes pièces justifiant l'exigibilité du prix, et pourra faire vérifier cet état d'exigibilité aux frais de l'emprunteur. Pour ce faire, le prêteur pourra agir par lui-même ou par une personne déléguée par lui à cet effet.

L'emprunteur autorise le prêteur à affecter directement le crédit à l'objet qui lui est destiné (paiement direct des fournisseurs et prestataires de service, le cas échéant, mise à disposition du crédit entre les mains d'un notaire ou d'un avocat qui sera chargé de l'affectation des fonds). Il s'agit là d'une simple faculté, mais non d'une obligation pour le prêteur.

Dans le cas où le crédit est destiné à financer une acquisition d'immeuble ou de fonds de commerce, le déblocage sera effectué et les intérêts commenceront à courir à la date à laquelle le prêteur procédera au virement des fonds au compte du notaire ou de l'avocat.

Si le prix de l'objet du financement n'est pas payable en une fois, la mise à disposition des fonds ne pourra être exigée par l'emprunteur qu'au fur et à mesure de l'exigibilité du prix. En tout état de cause, l'apport en fonds propres de l'emprunteur devra être préalablement investi.

La preuve de la réalisation du crédit, ainsi que celle des remboursements et de tout règlement y relatif, résultera des écritures du prêteur.

REMBOURSEMENT DU CREDIT

1. PERIODE DE FRANCHISE

1.1. Dispositions générales

Si l'objet du crédit nécessite une période de réalisation impliquant des mises à dispositions fractionnées, le crédit pourra être assorti, selon l'option choisie aux conditions particulières, d'une période de franchise de remboursement du capital (franchise dite partielle) ou d'une période de franchise de remboursement du capital et de paiement des intérêts (franchise dite totale).

La durée maximale de la franchise ne pourra dépasser vingt-quatre mois, sauf accord exprès du prêteur.

La durée et la date prévisionnelle de fin de la franchise sont indiquées aux conditions particulières ; si, en raison de circonstances particulières dûment justifiées (telles que report de la date de première utilisation, retard dans l'avancement du projet financé, ...), l'emprunteur souhaite obtenir le report de la date d'échéance de la franchise, il devra en adresser la demande au prêteur au plus tard deux mois avant cette date.

Pour les crédits à périodicité autre que mensuelle, la période de franchise ne pourra être abrégée que sur demande de l'emprunteur et à condition que le crédit ne soit pas débloqué partiellement ou en totalité. Pour pouvoir être prise en compte, cette demande devra parvenir au prêteur au plus tard deux jours ouvrés avant le début de la première période d'amortissement souhaitée.

Dans tous les cas, les intérêts de la période de franchise courront à compter du premier déblocage du crédit.

Le taux d'intérêt et les conditions d'assurance éventuelles pour cette période sont identiques à ceux indiqués pour la période d'amortissement. Par exception, si le taux d'intérêt de la période de franchise est différent, il est précisé dans les conditions particulières.

1.2. Dispositions applicables en cas de franchise partielle

Les intérêts et cotisations d'assurance éventuelles ainsi dus seront payables pendant la période de franchise aux dates et selon la périodicité indiquée aux conditions particulières.

1.3. Dispositions applicables en cas de franchise totale

Dès le début de la période de franchise et pendant toute sa durée, les cotisations d'assurance éventuelles seront prélevées mensuellement. Si l'assurance emprunteur est souscrite, son coût, mentionné aux conditions particulières, comprend les cotisations prélevées en période de franchise et celles prélevées en période de remboursement, calculées en tenant compte des intérêts capitalisés.

Pour le paiement des intérêts, l'emprunteur a la possibilité d'opter pour l'une des formules suivantes, sachant que cette option ne pourra plus être modifiée après signature du contrat de crédit :

a. capitalisation des intérêts à la fin de la période de franchise et amortissement de ces intérêts sur la durée totale de remboursement du crédit ;

b. paiement des intérêts lors du prélèvement de la première échéance de remboursement du capital.

Quelle que soit l'option retenue, les intérêts courus pendant la période de franchise seront capitalisés annuellement à compter de la date de dernier déblocage des fonds et en dernier lieu à la fin de la période de franchise, conformément au tableau d'amortissement ci-joint.

2. DUREE

La durée totale du crédit correspond à la durée de l'amortissement augmentée, le cas échéant, de la durée de la période de franchise partielle ou totale.

3. AMORTISSEMENT

Le crédit s'amortira par échéances successives prélevées sur le compte de l'emprunteur convenu avec le prêteur et dont le nombre, le montant et la date sont indiqués dans les conditions particulières du contrat et sur le tableau d'amortissement qui sera remis à l'emprunteur.

La décomposition des échéances en capital, intérêts et le cas échéant assurance des emprunteurs ressortira du tableau d'amortissement précité.

Les intérêts qui y sont indiqués ont été calculés en fonction du taux précisé aux conditions particulières du contrat.

3.1. En cas de remboursement constant, constant par paliers ou progressif

Les échéances indiquées aux conditions particulières contiennent à la fois l'amortissement du capital, les intérêts non compris la cotisation éventuelle d'assurance des emprunteurs qui s'y ajoute.

Si le remboursement est constant, la charge de remboursement reste constante tout au long de la durée du crédit, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt. En cas de variation du taux, le montant des échéances en capital et intérêts à venir sera modifié en conséquence, étant précisé que ce montant sera constant jusqu'à une autre et éventuelle variation du taux.

Si le remboursement est constant aménagé, la variation du taux se traduira par une variation du montant des intérêts prélevés, la part du capital dans chaque échéance de remboursement demeurant inchangée par rapport au plan d'amortissement initial.

Si le remboursement est constant par paliers, la charge de remboursement reste constante pendant chaque palier, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances, au cas où cette variabilité du taux aurait été stipulée entre les parties.

Si le remboursement est progressif, les montants des remboursements sont progressifs par paliers de sorte que la charge globale de remboursement augmente au cours de la vie du crédit, compte non tenu des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier ces paliers et le montant des échéances, au cas où cette variabilité du taux aura été stipulée entre les parties.

3.2. En cas de remboursement dégressif

Les échéances indiquées aux conditions particulières sont des échéances en capital ; les intérêts et le cas échéant les cotisations d'assurance emprunteurs s'y ajoutent, de sorte que le montant de l'échéance est dégressif au fur et à mesure des échéances, sous réserve le cas échéant des variations du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances pour la partie intérêts.

3.3. Dans tous les autres cas de remboursement (échéance unique ou échéances multiples non régulières)

Le remboursement est effectué aux dates et pour les montants figurant aux conditions particulières. La périodicité de paiement des intérêts et le cas échéant des cotisations d'assurance des emprunteurs résulte également des conditions particulières et du tableau d'amortissement ci-joint.

Les intérêts se capitaliseront annuellement à compter de la date du " premier déblocage ".

En cas de prorogation d'échéance, il est expressément précisé qu'en aucun cas une telle mesure n'emporte novation concernant les garanties.

En cas d'utilisation du crédit pour un montant moindre que le montant initial, le montant d'amortissement du capital par échéance reste le même que celui prévu initialement sur le tableau d'amortissement.

4. CONDITIONS FINANCIERES

Durant la période comprise entre la date d'un déblocage et la fin du mois civil en cours, les intérêts sont calculés sur les montants débloqués en fonction du nombre exact de jours compris entre la date du déblocage et le dernier jour du mois civil. Ultérieurement, ils sont calculés sur la base d'un mois normalisé (un mois normalisé comptant 30,41666 jours c'est à dire 365 jours/12 mois), ou d'un multiple de mois normalisé dans le cas d'une périodicité autre que mensuelle, conformément aux dispositions de l'article R.314-2 du code de la consommation. Si la période courue entre la date d'un déblocage et la date de la première échéance en capital est supérieure à la période d'amortissement stipulée aux conditions particulières, il y aura lieu à perception d'intérêts intercalaires calculés au taux du crédit sur les montants débloqués.

Sauf disposition contraire prévue dans les conditions particulières du contrat, lorsque le crédit est assorti d'un taux variable ou révisable basé sur un indice de marché, si cet indice était ou devenait négatif, le calcul du taux d'intérêt du crédit serait effectué en retenant une valeur d'indice égale à zéro, et ce tant que perdurera la situation d'indice négatif.

REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

1. PRINCIPE

L'emprunteur aura la faculté de rembourser chaque crédit par anticipation, en tout ou partie à son gré, sous réserve d'informer le prêteur au moins trente jours avant le prélèvement d'une échéance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le prêteur pourra refuser toute demande de remboursement anticipé qui serait inférieure ou égale à 10% (dix pour cent) du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit de son solde.

Il sera alors établi un nouveau tableau d'amortissement qui en tiendra compte soit par réduction de la durée du crédit, soit par réduction du montant de l'échéance, au choix de l'emprunteur.

2. PLURALITE DE CREDITS

Au cas où le contrat comporte plusieurs crédits, l'emprunteur souhaitant effectuer un remboursement anticipé partiel pourra affecter la somme remboursée proportionnellement aux différents crédits en cours dans le respect du montant minimal prévu ci-dessus. A défaut d'un tel choix, le remboursement anticipé partiel sera affecté au crédit bénéficiant du taux le plus faible.

3. INDEMNITE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE

Sauf s'il en a été convenu autrement, une indemnité de remboursement anticipé sera à la charge de l'emprunteur.

3.1. Pour un crédit à taux variable, cette indemnité sera égale à 4% (quatre pour cent) du montant remboursé par anticipation.

3.2. Pour un crédit à taux fixe, cette indemnité sera égale à 5% (cinq pour cent) du montant remboursé par anticipation. Aucune indemnité de remboursement anticipée ne sera due pour les crédits relais.

4. REMBOURSEMENT ANTICIPE OBLIGATOIRE

L'emprunteur devra obligatoirement rembourser par anticipation le crédit :

- avec les subventions qui pourraient lui être allouées pour le même objet que celui financé, - à concurrence de la fraction du crédit qui n'aurait pas été utilisée pour l'objet prévu. Ces remboursements seront acceptés sans indemnités ni préavis.

RETARDS

Si l'emprunteur ne respecte pas l'une quelconque des échéances de remboursement ou l'une quelconque des échéances en intérêts, frais et accessoires, le taux d'intérêt sera majoré de trois points, ceci à compter de l'échéance restée impayée et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles.

De plus, il sera redevable d'une indemnité conventionnelle égale à 5% (cinq pour cent) des montants échus. Il en sera de même pour toute avance ou règlement fait par le prêteur, pour le compte de l'emprunteur, notamment pour cotisations et primes payées aux compagnies d'assurances et tous frais de recouvrement de la créance.

Les intérêts non payés à leur échéance, sans cesser d'être exigibles, se capitaliseront de plein droit et produiront des intérêts au taux majoré sus-indiqué, à compter du jour où ils seront dus pour une année entière sans préjudice du droit, pour le prêteur, d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues comme stipulé ci-dessus.

SOLIDARITE

Les significations prescrites par la loi auront lieu aux frais de ceux à qui elles seront faites. Si le crédit est assorti d'une assurance décès, les obligations des emprunteurs ne cesseront qu'à partir du versement effectif de l'indemnité et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes encore dues au prêteur en capital, intérêts, frais et accessoires.

1. SOLIDARITE ACTIVE

En cas de pluralité d'emprunteurs, toutes pièces relatives à l'exécution de la présente convention, y compris tous reçus, ordres de virement, pourront être signées par l'un quelconque des emprunteurs, qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentements à cet effet, de sorte que la signature de l'un d'entre eux les engagera solidairement et indivisiblement.

2. SOLIDARITE PASSIVE

En cas de pluralité d'emprunteurs, ils sont solidairement responsables de l'exécution de tous les engagements contractés aux termes des présentes, de sorte que le prêteur peut exiger de l'un quelconque d'entre eux le paiement de toutes sommes restant dues au titre du présent financement.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS DE BIEN FINANCE OU PRIS EN GARANTIE

1. ASSURANCE - DOMMAGES - INDEMNITES VERSEES EN CAS DE SINISTRE

1.1. Biens concernés

A. IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Il est rappelé que si l'immeuble financé ou donné en garantie au profit du prêteur fait partie d'une copropriété, il doit être assuré en application du règlement de copropriété qui impose au syndic d'assurer l'immeuble contre l'incendie. En cas de sinistre, le règlement de copropriété peut prévoir que les indemnités d'assurance seront affectées par priorité à la reconstruction si elle est régulièrement décidée par l'assemblée générale après sinistre. Dans ce cas, le prêteur autorise l'affectation des indemnités à la reconstruction de l'immeuble. La ou les compagnies d'assurances sont alors autorisées à remettre les indemnités en vertu des assurances collectives aux représentants du syndicat dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, hors de la présence et sans le concours du prêteur.

Si la reconstruction n'est pas décidée, tous les droits du prêteur sont réservés sur les indemnités à provenir des polices collectives. Si l'assurance souscrite par le syndic couvre insuffisamment les parties privatives, le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance complémentaire personnellement comme il est dit à l'article ci-après.

LEGI Société de Notaires
NOTAIRES

B. IMMEUBLE HORS COPROPRIETE OU AUTRE BIEN

Le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance le garantissant contre les risques, tels que l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le bris de machines, la perte et le vol ou toute forme de destruction totale ou partielle, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal au prix de sa reconstruction en cas de sinistre (pour les immeubles), ou à sa valeur de remplacement ou de remise en état (pour tous les biens).

L'emprunteur reconnaît avoir été informé et mis en garde par le prêteur qu'à défaut d'une telle assurance, il s'expose en cas de sinistre, à devoir rembourser la totalité du crédit devenu exigible alors que le bien sinistré ne serait plus d'une valeur suffisante pour faire face à cette dette.

Le propriétaire du bien s'engage à tenir informé le prêteur en cas de souscription et de résiliation de toute police d'assurance couvrant le bien financé ou donné en garantie.

1.2. Indemnités dues en cas de sinistre

Si le propriétaire du bien financé ou donné en garantie a souscrit l'assurance dommages visée ci-dessus, les dispositions suivantes sont applicables :

- Dans le cas où une garantie réelle est constituée sur le bien assuré pour sûreté du présent crédit, le prêteur bénéficiera, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre.
- Dans les autres cas, le propriétaire du bien financé déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du prêteur, conformément aux articles 2355 et suivants du code civil, toutes indemnités et versements quelconques susceptibles d'être dus par la compagnie d'assurances au titre de toute police actuellement souscrite ou venant à être souscrite ultérieurement en cas de sinistre partiel ou total affectant le bien, et ce jusqu'au complet paiement des sommes dues au titre du crédit.
- Le propriétaire du bien assuré s'engage à fournir au prêteur les éléments nécessaires sur l'assurance du bien afin que le prêteur puisse procéder à la notification d'opposition ou de nantissement entre les mains de la compagnie d'assurances ; à remettre au prêteur, et ce à première demande de celui-ci, la copie des polices d'assurances et tous justificatifs de paiement des primes.

L'emprunteur autorise le prêteur à communiquer à la compagnie d'assurances copie du présent contrat de crédit si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins d'identification du bien. En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, et, si le bien est un immeuble, sous réserve de toute autorisation donnée par le prêteur d'affecter les indemnités à la reconstruction de l'immeuble, le prêteur touchera une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains du prêteur sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du propriétaire du bien, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Si le crédit est rendu exigible, les indemnités et sommes versées s'imputeront sur la créance du prêteur, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires, puis sur les intérêts, puis sur le capital. Si le crédit n'est pas rendu exigible par le prêteur, celui-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti et, si le bien est un immeuble, les affectera au paiement des travaux de réparation ou reconstruction sur présentation par l'emprunteur de justificatifs d'exécution des travaux.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurances, aux frais de l'emprunteur, par les soins du prêteur qui en chargera, le cas échéant, le notaire, si une garantie hypothécaire ou une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers est prise.

De même, le propriétaire du bien déclare remettre en nantissement au profit du prêteur toutes sommes auxquelles il pourrait prétendre à l'occasion ou à la suite de tout sinistre indemnisé par l'Etat ou par toute collectivité locale ou territoriale.

2. NANTISSEMENT DES LOYERS EVENTUELS

Sauf si les conditions particulières prévoient la cession ou le nantissement des loyers d'un immeuble, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Si le bien financé ou donné en garantie était loué, pour assurer au prêteur le paiement de ce qui pourrait lui être dû en vertu des présentes, l'emprunteur, ou s'il y a lieu le tiers garant

propriétaire de l'immeuble remis en garantie, déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du prêteur, conformément aux articles 2356 à 2366 du code civil, la créance qu'il détiendra au titre de sa location contre tout locataire ou occupant présent ou futur.

- En cas de non-paiement par l'emprunteur d'une somme échue en capital, ou intérêts, ou frais et accessoires, le prêteur pourra donc notifier et rendre opposable le présent nantissement au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 2362 du code civil.
- A compter d'une telle notification, le locataire devra directement verser au prêteur les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance, et le prêteur en appliquera le montant au paiement des sommes lui restant dues en les imputant, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires puis sur les intérêts, puis sur le capital.

Le caractère certain et liquide de la créance du prêteur sera attesté par les écritures passées dans les livres du prêteur qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par le prêteur en application du contrat existant entre lui et l'emprunteur ou des cas prévus par la loi.

NANTISSEMENT DE COMPTES

Conformément aux articles 2355 à 2366 du code civil, l'emprunteur remet en nantissement au profit du prêteur, à titre de sûreté, le compte sur lequel sont ou seront domiciliés les remboursements du crédit objet des présentes, et plus généralement l'ensemble des comptes présents ou futurs ouverts sur les livres du prêteur, ceci sans préjudice de toute autre garantie spécifique qui pourrait le cas échéant être spécialement affectée par ailleurs à la garantie de ce crédit.

L'emprunteur déclare qu'il n'a consenti à ce jour aucun autre nantissement ou droit quelconque sur ces comptes, et qu'il s'interdit de les nantir au profit d'un tiers sans l'accord préalable du prêteur.

Ce nantissement est consenti en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en capital, intérêts, frais et accessoires dues au titre du crédit présentement consenti.

Conformément à la loi, et sauf convention contraire entre l'emprunteur et le prêteur, le nantissement ainsi convenu n'entraînera pas blocage des comptes de l'emprunteur.

Celui-ci pourra librement disposer des sommes retracées sur ces comptes sans avoir à solliciter l'accord préalable du prêteur. Cependant, en constituant ce nantissement, l'emprunteur accorde au prêteur le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur les comptes ainsi nantis. Le prêteur sera donc en droit d'opposer le nantissement à tout tiers qui pratiquerait une mesure conservatoire ou d'exécution sur les comptes nantis, ou qui revendiquerait un droit quelconque sur ces comptes au préjudice des droits du prêteur. De même, le prêteur pourra se prévaloir du nantissement en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers et sera en droit d'isoler sur un compte spécial bloqué à son profit les soldes créditeurs des comptes nantis existant à la date du jugement déclaratif d'ouverture de la procédure collective.

Conformément à la loi, en cas de non-paiement par l'emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible restant due au prêteur, celui-ci sera en droit de compenser de suite jusqu'à due concurrence, la créance détenue sur l'emprunteur avec les soldes créditeurs provisoires ou définitifs des comptes nantis.

La compensation aura lieu après régularisation des opérations en cours.

DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur déclare et garantit au prêteur :

- qu'il possède la pleine capacité juridique d'exercer son activité et, s'il s'agit d'une personne morale qu'elle est régulièrement constituée,- qu'il a tout pouvoir pour signer le présent contrat, lequel constitue un engagement valable de l'emprunteur et le lie conformément à ses termes, que la signature du contrat et l'exécution des obligations qui en résultent ont été dûment et valablement autorisées conformément aux lois et règlements en vigueur et le cas échéant aux statuts de l'emprunteur ou tout document équivalent,

- que, ni la signature du présent contrat, ni l'exécution des obligations qui en découlent ne sont contraires ni ne violent une disposition législative ou réglementaire applicable à l'emprunteur, une disposition d'un contrat ou engagement auquel l'emprunteur est partie ou une décision judiciaire définitive qui lie l'emprunteur,
- qu'aucune instance, action, procès, ou procédure administrative n'est en cours, ou à sa connaissance n'est sur le point d'être intenté ou engagé pour empêcher ou interdire la signature ou l'exécution du contrat ou qui aurait dans le cas d'une solution défavorable, un effet adverse important sur l'aptitude de l'emprunteur à faire face aux engagements pris dans le contrat.

Chacune de ces déclarations et garanties restera en vigueur et continuera de produire effet après la signature du contrat et jusqu'à complet paiement ou remboursement de toutes les sommes dues à ce titre.

L'emprunteur autorise expressément le prêteur à communiquer aux personnes physiques ou morales s'engageant à titre de caution d'un crédit professionnel, ou octroyant une sureté réelle conventionnelle en garantie d'un crédit professionnel, des informations périodiques sur la situation du crédit garanti.

ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'engage pour toute la durée du contrat et jusqu'à ce que toutes les sommes dues au titre du présent crédit aient été payées ou remboursées et qu'aient été exécutées toutes les autres obligations en découlant pour l'emprunteur à satisfaire aux obligations ci-après :

- Il s'engage à supporter tous les frais, droits, impôts et taxes actuels ou futurs liés au contrat de crédit et à ses suites, sauf s'ils sont mis à la charge exclusive du prêteur par la loi, ainsi que tous les frais occasionnés par la constitution et éventuellement le renouvellement ou la mainlevée des garanties.
- Il donne mandat au prêteur de procéder au prélèvement de toutes sommes en capital, intérêts, éventuelles primes et cotisations d'assurance groupe des emprunteurs, frais de dossier et autres accessoires, convenus selon les termes des contrats, par le débit du compte courant de l'emprunteur convenu avec le prêteur.
- Il s'oblige à approvisionner son compte courant de manière à assurer le paiement de chaque échéance à bonne date.

- Il s'engage à :
- effectuer des remises représentatives d'une part significative de son chiffre d'affaires, en rapport avec l'importance de l'ensemble des crédits qui pourraient lui être accordés par le prêteur.
- faire les formalités nécessaires au maintien de la protection des marques, licences ou brevets.
- faire le nécessaire pour conserver la valeur :
- de l'ensemble des garanties octroyées pour sûreté du présent crédit et à en justifier à première demande du prêteur aussi longtemps qu'il restera une quelconque somme due au prêteur au titre du crédit garanti.
- des biens affectés à son exploitation.
- fournir au prêteur :

a. dès leur établissement et, en tout état de cause, au plus tard dans les cent quatre-vingts jours de la clôture de chaque exercice : - ses comptes annuels, ceux de ses filiales, et le cas échéant ceux des cautions (bilans, comptes de résultats, annexes) certifiés par le commissaire aux comptes désigné (ainsi que toutes informations complémentaires s'y rapportant), le rapport de gestion, les rapports général et spécial du commissaire aux comptes, les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire et / ou extraordinaire, le procès-verbal de son assemblée annuelle ainsi que celui de ses filiales et le cas échéant celui des cautions,

- en cas de contrôle exclusif d'autres entreprises au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce, les comptes consolidés du groupe (bilans, comptes de résultats, annexes), le rapport de gestion, le rapport du commissaire aux comptes,

b. dès que le prêteur lui en fera la demande, une situation financière récente.

L'emprunteur et, le cas échéant, les cautions devront notifier au prêteur la survenance de tout événement constituant un cas d'exigibilité anticipée, comme de tout événement susceptible d'altérer de manière significative leur situation financière ou leur capacité à faire face aux obligations découlant des présentes dans les meilleurs délais.

CLAUSE PARI PASSU

L'emprunteur s'engage à ne pas créer de garanties réelles ou personnelles, pour sûreté d'une de ses obligations de paiement présentes ou futures en tant qu'emprunteur ou en tant que garant, sur ses biens présents ou futurs, sans faire bénéficier le prêteur d'une garantie aux effets présentant une sécurité au moins équivalente pour le prêteur. Cet engagement ne concerne pas les garanties déjà conférées à la date du présent contrat.

EXIGIBILITE ANTICIPEE

1. RESILIATION DU CONTRAT DE CREDIT POUR INEXECUTION DES ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

Sans préjudice des dispositions légales de l'article 1226 du code civil :

1.1. Le présent contrat sera résilié de plein droit **après mise en demeure restée infructueuse durant un délai raisonnable** indiqué dans la lettre de mise en demeure et toute somme restant due au titre du crédit sera immédiatement exigible dans l'un des cas suivants :
- non-paiement à bonne date de toute somme due en vertu du présent crédit,
- survenance d'incidents de paiement sur les comptes de l'emprunteur ouverts auprès du prêteur,
- non constitution pour quelque cause que ce soit, d'une garantie quelconque couvrant les engagements de l'emprunteur, perte ou diminution de plus de 20% (vingt pour cent) de la valeur de cette garantie sans reconstitution, - mise sous séquestre ou saisie des biens affectés en garantie des engagements pris par l'emprunteur,
- défaut de communication par l'emprunteur des copies de ses documents comptables à la clôture de chaque exercice,
- résiliation ou annulation de l'assurance emprunteur prévue le cas échéant aux conditions particulières, sans souscription d'une assurance équivalente,
- non-respect par l'emprunteur ou le cas échéant par les cautions, des déclarations ou engagements contractuels concernant le présent crédit ou un autre crédit consenti par le prêteur.

1.2. Le prêteur aura la faculté, **sans mise en demeure préalable**, de résilier le contrat et d'exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du crédit dans l'un des cas suivants : - utilisation du crédit non conforme à son objet,
- si l'emprunteur est une personne morale : refus par les commissaires aux comptes de l'emprunteur ou le cas échéant des cautions de certifier les comptes sociaux et/ou consolidés,
- situation irrémédiablement compromise ou comportement gravement répréhensible de l'emprunteur conformément aux dispositions de l'article L.313-12 du code monétaire et financier.

2. DECHEANCE DU TERME DU CREDIT POUR AUTRES MOTIFS

Indépendamment des cas de résiliation visés ci-dessus, le prêteur pourra sur simple notification prononcer la déchéance du terme du crédit et exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du crédit si l'un des évènements listés ci-après remet en cause la situation financière de l'emprunteur au vu de laquelle le crédit a été octroyé :
- décès de l'emprunteur personne physique, d'un assuré ou d'une caution,
- destruction totale ou partielle des biens affectés à l'exploitation de l'emprunteur, sauf en cas de force majeure,
- modification du contrôle de l'emprunteur, au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, tel qu'il existe à la date des présentes,
- conclusion d'un accord amiable avec des créanciers auquel le prêteur ne serait pas partie, jugement de cession totale de l'entreprise,- aliénation volontaire, expropriation, saisie de l'immeuble où est exercée l'activité de l'emprunteur, résiliation ou refus de renouvellement du bail de cet immeuble,
- cession, vente, échange, donation, apport en totalité ou en partie, ou disparition du bien financé ou donné en garantie, sans notification préalable de l'évènement au prêteur,
- vente ou apport de tout ou partie du fonds de commerce, artisanal, agricole ou libéral, inscription de garantie ou de privilège sur le fonds de commerce, artisanal ou agricole, la marque ou le matériel, location gérance du fonds sans le consentement du prêteur, saisie du fonds ou de l'un de ses éléments corporels ou incorporels,

- cessation définitive d'exploitation, cession de tout ou partie des actifs de l'emprunteur,
- dissolution, liquidation amiable ou judiciaire, apport partiel d'actif, fusion, absorption, scission de l'emprunteur,
- exigibilité anticipée d'un autre crédit consenti soit par le prêteur, soit par un autre établissement de crédit prononcée à l'encontre de l'emprunteur ou de l'une de ses filiales,
- si l'emprunteur est une société commerciale, capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social sans qu'il n'ait été procédé à la reconstitution des capitaux propres dans un délai de neuf mois suivant l'arrêté des comptes ayant constaté cette situation, ou bien sans que les dispositions des articles L.223-42 ou L.225-248 du code de commerce ne soient respectées,
- si l'emprunteur est une société de personnes, retrait d'un de ses associés,
- changement de nature juridique, économique, financière ou autre intervenant dans la structure ou les activités de l'emprunteur ou le cas échéant des cautions.

CONSEQUENCES DE L'EXIGIBILITE ANTICIPEE

Dans tous les cas de résiliation ou de déchéance du terme visés aux paragraphes précédents, le prêteur :

- aura la faculté de refuser tout décaissement, d'exercer un droit de rétention sur l'ensemble des sommes ou valeurs déposées par l'emprunteur auprès du prêteur, et de compenser le solde de son concours avec tous les soldes créditeurs des comptes que l'emprunteur possède auprès du prêteur quelle que soit la nature de ces comptes.
- aura droit à une indemnité de 7% (sept pour cent) du capital dû à la date d'exigibilité anticipée du crédit, à l'exception du cas de décès d'un assuré ou le cas échéant d'une caution.

En cas d'exigibilité d'un crédit à taux indexé, la valeur de l'indice en vigueur au jour du prononcé de la déchéance du terme sera figée et appliquée jusqu'au complet remboursement du crédit, sans préjudice des stipulations relatives aux indices négatifs insérées dans les présentes conditions générales.

En tout état de cause, si une reprise des remboursements périodiques devait intervenir, que ce soit par la convention des parties ou par décision judiciaire, le taux varierait à nouveau sur la base de la valeur de l'indice au jour de la remise en amortissement, sauf s'il en était autrement convenu.

L'exigibilité immédiate du crédit intervenant pour les causes précitées entraînera, sauf décision contraire du prêteur, exigibilité immédiate pour tous prêts, crédits, avances ou engagements de quelque nature qu'ils soient, contractés par l'emprunteur auprès du prêteur et existants au moment de cet événement.

En cas de nullité, caducité ou résiliation du contrat de crédit, toutes les garanties y attachées subsisteront jusqu'au complet paiement de toutes sommes dues au titre du présent crédit. Les cautions, le cas échéant, renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1352-9 du code civil.

INDEMNITE DE RECOUVREMENT

Si le prêteur se trouve dans la nécessité de recouvrer sa créance par les voies judiciaires, l'emprunteur aura à payer une indemnité de 5% (cinq pour cent) des montants dus. Cette indemnité sera également due si le prêteur est tenu de produire à un ordre de distribution judiciaire quelconque.

SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES

Si, suite à l'introduction, la création, la modification, l'interprétation émanant d'une autorité dotée d'un pouvoir normatif ou la mise en application d'une disposition législative ou réglementaire ou d'un quelconque texte à caractère obligatoire, le prêteur est soumis à toute mesure fiscale (à l'exception d'une quelconque majoration de l'impôt sur les sociétés) ou de réglementation monétaire (comme par exemple, la constitution de réserves ou dépôts obligatoires, la réglementation quantitative du crédit, l'instauration de nouveaux coefficients ou ratios prudentiels applicables aux banques) qui entraînerait une réduction de la rémunération nette du prêteur, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- Le prêteur informera l'emprunteur au moyen d'une notification qui contiendra le montant estimatif de l'augmentation du coût ou de la réduction de la rémunération nette résultant de la circonstance nouvelle et de l'indemnisation correspondante et qui sera accompagnée des documents justificatifs.
- L'emprunteur et le prêteur se concerteront dans les meilleurs délais en vue de parvenir à une solution permettant de faire face aux difficultés survenues dans l'esprit de coopération ayant présidé à la conclusion du présent contrat.

Si aucune solution ne peut être trouvée dans le délai d'un mois suivant la réception par l'emprunteur de la notification visée ci-dessus, l'emprunteur devra :

- soit demander au prêteur le maintien du crédit, l'emprunteur s'engageant toutefois à prendre intégralement à sa charge, et ce rétroactivement à compter du jour où le prêteur aura été affecté par la circonstance nouvelle, le coût additionnel que le prêteur aura supporté,
- soit mettre fin au contrat de crédit et effectuer immédiatement le remboursement total de tous les montants dus en capital, intérêts et commissions augmentés, le cas échéant, de tous frais et charges encourus par le prêteur du fait de ce remboursement, y compris les coûts additionnels occasionnés par la circonstance nouvelle.

Sauf erreur, la notification visée ci-dessus indiquant ces coûts, frais et charges liera définitivement les parties.

EXERCICE DES DROITS

Tous les droits conférés à l'emprunteur et au prêteur par le présent contrat ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent contrat, comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

Le fait pour l'emprunteur ou pour le prêteur de ne pas exercer un droit ou le retard à l'exercer ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas l'emprunteur ou le prêteur de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

Si l'une quelconque des stipulations des présentes ou partie d'entre elles s'avérait être nulle au regard d'une règle de droit ou d'une loi en vigueur ou bien inapplicable à la personne de l'emprunteur, elle sera réputée non écrite mais n'entraînera pas la nullité du présent contrat.

CESSION

L'emprunteur ne pourra céder ni transférer le bénéfice des présentes dispositions sans l'accord préalable écrit du prêteur.

Le prêteur pourra, après avis à l'emprunteur, céder ou transférer à tout cessionnaire tout ou partie de ses droits et obligations résultant du contrat, sous réserve que la cession ou le transfert n'entraine pas de charge supplémentaire pour l'emprunteur.

Par ailleurs, le prêteur sera en droit, sans qu'aucun accord ni information préalable de l'emprunteur ne soit nécessaire, de céder les créances nées du contrat au profit de tout fonds commun de créances ou autre véhicule de titrisation, de les mobiliser ou de constituer une garantie sur elles pour sûreté de ses obligations envers la banque centrale ou toute autre entité de refinancement.

ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE – COMPETENCE – PRESCRIPTION

Pour l'exécution et l'interprétation du contrat et de ses suites, le prêteur, les emprunteurs et les cautions élisent domicile en leur demeure et siège social respectifs.

Le présent contrat est régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par le Droit Français.

Si l'emprunteur est commerçant, pour tous les litiges qui pourraient naître avec le prêteur, pour une raison quelconque, les tribunaux du ressort du siège du prêteur seront compétents.

Toute procédure en nullité, qu'elle soit intentée par voie d'action ou d'exception, soit par l'emprunteur soit par le prêteur, au titre de tout contrat de crédit ou de l'une quelconque de ses stipulations, est prescrite à l'issue d'un délai d'un an. Ce délai court à compter du jour de la formation définitive du contrat.

AUTRES DISPOSITIONS

DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE

Le prêteur dispense le notaire soussigné de délivrer dès à présent la copie exécutoire représentative de la créance, se réservant la faculté d'en demander la délivrance ultérieurement.

En fonction du lieu de situation du ou des immeubles donnés en garantie, le prêteur stipule d'ores et déjà :

- que pour les immeubles situés dans les départements de la Moselle, du Bas Rhin et du Haut Rhin, cette copie exécutoire devra être une copie exécutoire nominative,
- et conformément aux articles 3 et 4 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, que pour les immeubles situés dans les autres départements français, cette copie exécutoire devra être une copie exécutoire à ordre.

Conformément à l'article 5 alinéa 3 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, cette copie exécutoire à ordre sera créée pour le montant restant dû au jour de la réquisition de la délivrance. Son endossement emportera transfert de la créance et de ses accessoires, à moins qu'il ne soit stipulé qu'il est fait à titre de procuration et de nantissement. Ainsi en cas d'affectation hypothécaire la copie exécutoire à ordre bénéficiera également à tout endossataire éventuel.

Cet endossement devra obligatoirement être constaté par acte notarié, à moins qu'il ait lieu au profit d'un établissement de crédit. Il est précisé que les débiteurs ne peuvent opposer au titulaire de la copie exécutoire les exceptions fondées sur leurs rapports personnels avec les créanciers antérieurs et que, de son côté, le créancier n'a pas de recours en cas d'insolvabilité des débiteurs, contre les créanciers précédemment titulaires de la copie exécutoire à ordre.

Les frais de cette délivrance de copie exécutoire seront supportés par l'emprunteur, acquittés par lui ou remboursés par lui au prêteur, sur présentation de justificatifs, en cas d'avance par ce dernier.

Le prêteur requiert le notaire soussigné de lui délivrer une copie simple du présent acte.

FRAIS

Tous les frais des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge de l'emprunteur qui s'y oblige dès à présent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des garanties l'emprunteur, et s'il y a lieu, la caution et/ou le tiers constituant, élisent domicile en l'étude du notaire soussigné ou de ses successeurs.

L'élection de domicile est faite exclusivement dans l'intérêt du prêteur. En conséquence, celui-ci sera toujours en droit de procéder à toute signification au domicile ou siège social réel de l'emprunteur.

Tous les litiges pouvant surgir à propos des présentes seront portés à la connaissance du tribunal du siège du prêteur.

FORMALITES

Toutes demandes et significations seront faites au prêteur au domicile élu désigné dans le présent acte.

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies ci-dessus par la Banque, responsable de traitement, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé aux fins de respect des conditions d'octroi, de mise en œuvre et de gestion des crédits et garanties associées, de prospection et d'animation commerciale, d'études statistiques, du respect d'obligations réglementaires notamment en matière d'évaluation du risque, de sécurité et de prévention des impayés et de la fraude, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces traitements sont fondés sur l'exécution du contrat, l'intérêt légitime de la Banque et le respect d'obligations réglementaires.

Elles peuvent donner lieu à l'exercice d'un droit d'accès, de limitation, d'opposition, de rectification, d'effacement et de portabilité. Il est précisé que l'exercice de certains droits peut entraîner au cas par cas pour la Banque, l'impossibilité de fournir la prestation.

Il est précisé également que le traitement des données peut être poursuivi si des dispositions légales ou réglementaires ou si des raisons légitimes imposent à la Banque de conserver ces données.

Pour exercer l'un de ces droits, les personnes physiques dont les données ont été recueillies peuvent écrire à l'adresse suivante :

MONSIEUR LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES, 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN CEDEX.

Pour plus d'informations, la politique de protection des données personnelles est accessible aux guichets et sur le site internet de la Banque.

Le représentant de la société PARTENAIRES, ACQUEREUR-EMPRUNTEUR aux présentes, déclare être parfaitement informé de l'ensemble des conditions dudit prêt, et notamment de la clause de maintien d'actionnariat.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930. A cet effet, l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par lui en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Le **PRETEUR** pourra recevoir cette indemnité directement sur sa simple quittance, hors la présence et le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du notaire et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le **BIEN** est actuellement loué, comme indiqué précédemment.

- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté dans le bail ci-annexé.

- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme.

- Qu'il n'existe pas, à ce jour, de retard dans le paiement des loyers et de leurs accessoires.

- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.

- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.

- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.

- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre du bail, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.

- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.

- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.

- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.

- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné aux termes du bail.

- Que les diagnostics obligatoires ont été remis au locataire.

- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.

- Que le loyer est révisé à la date anniversaire du bail.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 7 juin 2022 et certifié à la date du 1er juin 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé le 28 juillet 2022.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **VENDEUR** déclare, pour les contrats de distribution et de fourniture supportés directement par le locataire en place, ne pas avoir connaissance de difficultés de la part des distributeurs dans le recouvrement de leurs factures.

Il précise que, pour les contrats dont les factures lui sont adressées directement, le locataire est à jour de ses remboursements envers lui, ceux-ci s'effectuant sans délai.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 31 mai 2022, sous le numéro CU 021 278 22 R0109.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'**ACQUEREUR** :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnait que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 31 mai 2022.

Par lettre en date du 27 juin 2022 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 sont annexées.

DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE

La vente entre dans l'un des cas d'exception au droit de préférence du locataire, prévus au dernier alinéa de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Cette exception étant la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le **VENDEUR** déclare qu'il résulte de son titre de propriété ce qui suit, littéralement rapporté :

« En ce qui concerne le bâtiment principal :

Le VENDEUR déclare que le bâtiment principal ci-dessus désigné a fait l'objet, savoir :

- d'un permis de construire délivré par Monsieur Le Maire de la commune de FONTAINE LES DIJON le 11 décembre 2001 sous le numéro PC 021 278 01 R00018 ;
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 23 juillet 2002 indiquant que les travaux ont été achevés le 23 juillet 2002 ;
- d'un certificat de conformité délivré par Monsieur Le Maire de la commune de FONTAINE LES DIJON le 12 décembre 2002.

En ce qui concerne l'extension :

Le VENDEUR déclare que l'extension du bâtiment principal ci-dessus désigné a fait l'objet, savoir :

- d'un permis de construire délivré par Monsieur Le Maire de la commune de FONTAINE LES DIJON le 21 avril 2005 sous le numéro PC 021 278 05 R0001 ;
- d'un permis de construire modificatif délivré par Monsieur Le Maire de la commune de FONTAINE LES DIJON le 27 septembre 2012 ;
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 1er octobre 2012 indiquant que les travaux ont été achevés le 1er octobre 2012 (le VENDEUR précise que la date du 1er octobre 2012 a été indiquée en raison de la date de délivrance du permis de construire modificatif mais qu'en réalité les travaux ont été achevés dans le courant du mois d'avril 2006). »

Sont ci-annexées aux présentes :

- copie du permis de construire délivré par Monsieur Le Maire de la commune de FONTAINE LES DIJON le 11 décembre 2001 sous le numéro PC 021 278 01 R00018, ainsi que copie de l'avis favorable émis par le Directeur départemental des services d'incendie et de secours ;
- copie de la déclaration d'achèvement des travaux en date du 23 juillet 2002 indiquant que les travaux ont été achevés le 23 juillet 2002 ;
- copie du certificat de conformité délivré par Monsieur Le Maire de la commune de FONTAINE LES DIJON le 12 décembre 2002 ;
- copie du permis de construire délivré par Monsieur Le Maire de la commune de FONTAINE LES DIJON le 21 avril 2005 sous le numéro PC 021 278 05 R0001, ainsi que copie de l'avis favorable émis par le Directeur départemental des services d'incendie et de secours ;
- copie de la déclaration d'ouverture de chantier en date du 12 mai 2005 relativement au permis de construire numéro PC 021 278 05 R0001 ;
- copie du permis de construire modificatif délivré par Monsieur Le Maire de la commune de FONTAINE LES DIJON le 27 septembre 2012 sous le numéro PC 021 278 05 R0001 01 ;
- copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date à DIJON du 1er octobre 2012 ;
- copie de l'attestation de non-contestation de la conformité en date du 23 octobre 2012 relativement au permis de construire numéro PC 021 278 05 R0001 01.

Ainsi que l'**ACQUEREUR** le reconnaît.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1er octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués par la suite :

Extension par surélévation d'un bâtiment

Les travaux consistant en l'extension par surélévation d'un bâtiment ont été effectués en 2018-2019.

Le permis de construire a été délivré le 2 octobre 2018 par Le Maire de la commune de FONTAINE LES DIJON sous le numéro PC 021 278 18 R0009.

Le **VENDEUR** déclare que ce permis n'a fait l'objet d'aucun retrait ni recours.

Une copie de ce permis est ci-annexée aux présentes.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1er octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en date du 9 octobre 2019 a été déposée en mairie le 17 janvier 2022.

Une copie de cette déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est ci-annexée aux présentes.

Une attestation de non-contestation de la conformité délivrée le 25 mars 2022 est annexée.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Article 1792

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

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

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

Article 1792-3

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

Article 1792-4-1

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

ABSENCE D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Le VENDEUR déclare que contrairement aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances relatives aux assurances obligatoires de construction, il n'a pas été souscrit à l'occasion des travaux d'extension par surélévation d'un bâtiment de police d'assurance dommages-ouvrage garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Les caractéristiques de cette assurance obligatoire sont les suivantes :

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue.

- l'assurance dommages-ouvrage : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

L'**ACQUEREUR** se reconnaît parfaitement informé de cette situation et des conséquences susceptibles d'en résulter pour lui au cas où par suite de désordre il viendrait à se trouver dans l'obligation d'engager des procédures pour en obtenir la réparation.

Le **VENDEUR** de son côté reconnaît avoir été informé que l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction.

Il est précisé que pour les autres parties du **BIEN**, le **VENDEUR** déclare n'avoir effectué aucune construction ou rénovation entrant dans le cadre dudit article, et ce depuis moins de dix ans.

ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE AUX TRAVAUX

L'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le **VENDEUR** déclare que le maître d'œuvre ayant été chargé de la conduite opérationnelle des travaux d'extension par surélévation est la société ART & FACT ARCHITECTURE, dont le siège social est à DIJON (21000), 8, Rond-Point de la Nation.

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux sont les suivantes :

- La société POLI :
Cette société a réalisé les travaux de gros œuvre.
- La société CRAI :
Cette société a réalisé les travaux de charpente métallique.
- La société LABEAUNE :
Cette société a réalisé les travaux de couverture.
- La société SECOBAT :
Cette société a réalisé les travaux de bardage.
- La société MATRAT :
Cette société a réalisé les travaux de serrurerie.
- La société AIRES FERMETURES :
Cette société a réalisé les travaux de menuiserie extérieure.
- La société ISOPLAC :
Cette société a réalisé les travaux de cloison doublage.
- La société ISOPLAC :
Cette société a réalisé les travaux de plafonds cloisons amovibles.
- La société ISOPLAC :
Cette société a réalisé les travaux de menuiserie intérieure.
- La société DEL TOSO :
Cette société a réalisé les travaux de sol.
- La société ISOPLAC :
Cette société a réalisé les travaux de peinture.
- La société MEREAUX :
Cette société a réalisé les travaux d'électricité.

Est ci-annexé aux présentes :

- Le contrat de marché privé de travaux, sur lequel est indiqué le numéro de police de l'assurance de chacune des entreprises susvisées.

Est exclu de la garantie décennale, le sous-traitant qui ne s'oblige qu'envers l'entrepreneur principal par le contrat et non envers le maître d'ouvrage.

Le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le **VENDEUR** et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

REGLEMENTATION THERMIQUE

L'immeuble, compte tenu de ses caractéristiques et de sa date de construction, entre dans le champ d'application de la réglementation thermique.

Un document établi par ALPES CONTROLES le 15 mars 2022, annexé, atteste de la prise en compte de cette réglementation.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997, par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 126-26, L. 126-28-1, L 126-32 et R 126-30 et suivants du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Un diagnostic établi par ACADE le 3 juin 2022, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 248 kWhep/m².an - D
- Émissions de gaz à effet de serre : 6 kg éqCO2/m².an - B
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2221T11226818T

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par NOTARISQUES le 20 juillet 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 : très faible.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone aléa moyen.
Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est comprise dans l'état des risques, ci-annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Le bien immobilier présentement vendu appartient à la société dénommée PARTENAIRES 3, venderesse aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La société dénommée A.T.C.F., société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital de 40.000,00 € ayant son siège social à FONTAINE LES DIJON (21121), 7, Rue des Ponnières, Parc d'activités des Cortots, identifiée sous le numéro SIREN 411 489 040 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Aux termes d'un acte reçu par Maître JOUFFROY, notaire à DIJON (21000), le 5 février 2018.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de DIJON 1, le 22 février 2018, volume 2018 P numéro 1992.

Antérieurement, ledit bien immobilier présentement vendu appartenait à la société dénommée A.T.C.F., ci-dessus désignée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, de :

La société dénommée FINAMUR (anciennement dénommée UCABAIL IMMOBILIER), société anonyme, au capital de 227.221,164,00 €, dont le siège est

situé à MONTROUGE (92548), Place des Etats-Unis, identifiée sous le numéro SIREN 340 446 707 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître OBADIA, alors notaire à DIJON (21000), le 19 octobre 2012, contenant levée d'option par anticipation dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier conclu entre les parties le 6 mars 2002, suivant acte reçu par Maître GINON, notaire à LYON (69000), avec la participation de Maître JOUFFROY, alors notaire à DIJON (21000), pour une durée de 12 années à compter de la réception des travaux de construction, soit le 23 juillet 2002, pour se terminer le 23 juillet 2014, lequel acte a été enregistré à la Recette des impôts de Lyon, le 12 mars 2002, bordereau 156 numéro 7.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de DIJON 1, le 7 novembre 2012, volume 2012 P numéro 10407.

Plus antérieurement, le terrain sur lequel a été édifié le bien immobilier présentement vendu appartenait à la société dénommée FINAMUR (anciennement dénommée UCABAIL IMMOBILIER), ci-dessus désignée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, de :

La société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE (par abréviation S.E.M.A.A.D.), société anonyme au capital de 600.000,00 €, dont le siège social est à DIJON (21000), Palais des Etats de Bourgogne, identifiée sous le numéro SIREN 016 150 419 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Aux termes d'un acte reçu par Maître JOUFFROY, alors notaire à DIJON (21000), le 6 mars 2002.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de DIJON 1, le 14 mars 2002, volume 2002 P numéro 2563.

Originairement, le terrain sur lequel a été édifié le bien immobilier présentement vendu appartenait à la société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE (par abréviation S.E.M.A.A.D.), ci-dessus désignée, comme faisant partie d'un ensemble de parcelles formant la zone d'aménagement concerté du parc d'activités des Cortots, par suite des acquisitions qu'elle en avait faites, après déclaration d'utilité publique, soit amiablement, soit par voie d'expropriation.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au **PRETEUR** une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1er, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'**EMPRUNTEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1er et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

« l'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

Le PRETEUR dispense le notaire de lui délivrer dès à présent la copie exécutoire, se réservant la faculté de la requérir ultérieurement aux frais de l'EMPRUNTEUR, ainsi que ce dernier le reconnaît.

Le PRETEUR requiert le notaire soussigné de lui délivrer une copie simple du présent acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : 7, Rue des Ponnières, 21121 FONTAINE LES DIJON.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : 7, Rue des Ponnières, 21121 FONTAINE LES DIJON.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

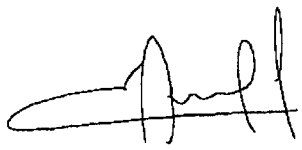
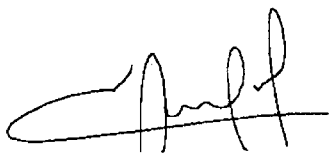
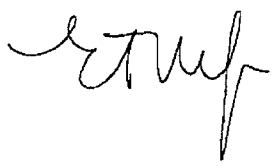
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. AMPAUD Emmanuel représentant de la société dénommée PARTENAIRES 3 a signé à DIJON le 31 août 2022	
M. AMPAUD Emmanuel représentant de la société dénommée PARTENAIRES a signé à DIJON le 31 août 2022	
Mme TRY Elodie représentant de la société dénommée LYONNAISE DE BANQUE a signé à DIJON le 31 août 2022	
et le notaire Me PAULY MARLÈNE a signé à DIJON L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE TRENTE ET UN AOÛT	

CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX
LES AVOCATS

certeurope
AN ODDRIVE COMPANY

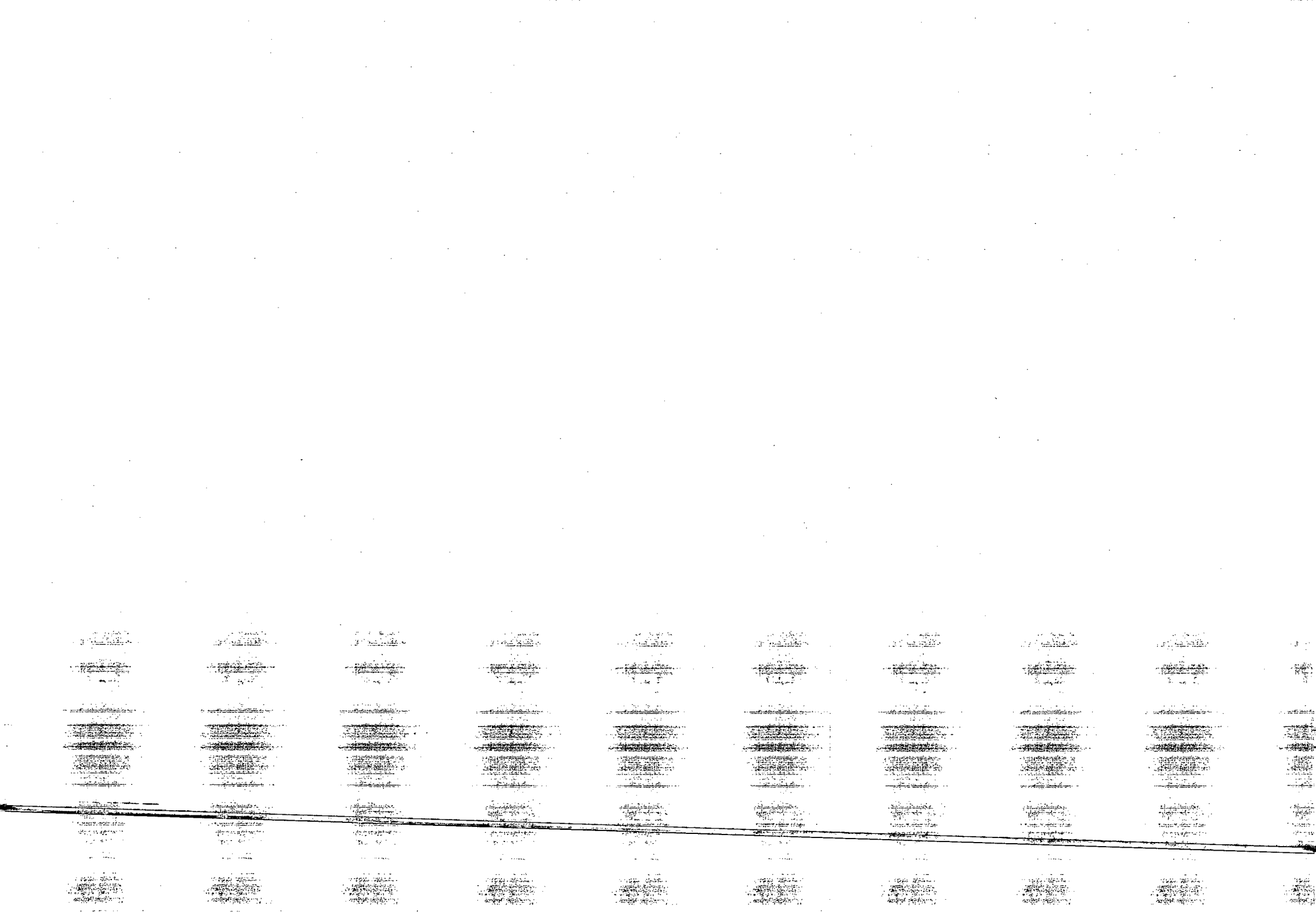
Document signé : Traité de fusion_A-44833-2010.pdf

Nombre de pages du document : 67 **Signatures :** 1
Réf: A-44833-2010

Emetteur :
Anne-Claire CHAILLOT
anneclairechaillot@legiconseils.com

Signé par	Signature
Emmanuel Ampaud	 20-10-2022 10:43

Document signé électroniquement, par l'application "e-Actes sous signature privée"



Déposé au Greffe
du Tribunal
de Commerce
de Dijon
le 13 DEC. 2022
sous le n° A 10651

MELODI
Société par actions simplifiée au capital de 700 000 euros
Siège social : 7 Rue des Ponnières - Parc d'Activités des Cortots
21121 FONTAINE LES DIJON
502 618 614 RCS DIJON

STATUTS MIS A JOUR
Suite à la fusion-absorption de la société PARTENAIRES 3

Signé le 22-11-2022

Certifiés conformes
Le Président

Emmanuel AMPAUD

Certified by yousign

TITRE I. FORME – DENOMINATION – SIEGE – OBJET – DUREE

ARTICLE 1. FORME

La société a été constituée sous la forme d'une société civile aux termes d'un acte sous seing privé en date à FONTAINE LES DIJON du 4 février 2008, enregistré au SIE de DIJON le 7 février 2008, Bordereau n°2008/201, case n°12.

Elle a été transformée en société par actions simplifiée aux termes d'une décision unanime des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 29 décembre 2014.

Elle a été transformée en société à responsabilité limitée au termes d'une assemblée générale en date du 13 juin 2016.

Elle a été transformée en société par actions simplifiée aux termes d'une décision unanime des associés en date du 17/03/2022.

Elle est régie par les lois et règlements en vigueur, et par les présents statuts.

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public de ses titres mais peut néanmoins procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet :

- Les activités de holding intégrant l'animation de groupe, l'intermédiation financière, l'ingénierie et le conseil en matière financière, les missions de veille stratégique, d'apporteur d'affaires et de management de sociétés ;
- L'acquisition, la propriété, la gestion, la vente, la location de toutes valeurs mobilières, et de tous biens meubles ou immeubles ;
- L'achat, la vente, la location, l'import-export, l'échange, la mise à disposition sous toutes ses formes de tous moyens techniques et logistiques, de tous biens meubles ainsi que de toutes marchandises et de tous matériels ;
- Les opérations relatives aux prises de participations dans des sociétés industrielles ou immobilières de personnes ou de capitaux, civiles ou commerciales ;
- Les opérations relatives au partenariat d'entreprises sous toutes ses formes et plus généralement relatives au développement industriel et commercial ;
- Les études techniques, commerciales, administratives ou financières ainsi toutes prestations d'assistance dans ces domaines ;
- Les apports financiers aux sociétés ou institutions apparentées ou dépendantes juridiquement ;
- Les prestations administratives, de direction, l'ingénierie financière, la représentation commerciale ;

- Les activités de consultant en matière technique, commerciale, marketing, administrative, financière, et plus généralement de conseils aux dirigeants d'entreprises, le coaching ;
- La centralisation de marchés par prises de commandes auprès de donneurs d'ordres pour une réalisation de ces marchés par sous-traitance ;
- Les activités de marchand de biens ;
- La promotion immobilière ;
- L'optimisation de la gestion privée des actifs par l'acquisition, la propriété, la location, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers, mobiliers, créances et placements tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêts de toute nature, y compris les instruments financiers à terme et opérations assimilées ;
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ;
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

ARTICLE 3. DÉNOMINATION

La dénomination de la Société reste : "**MELODI**".

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

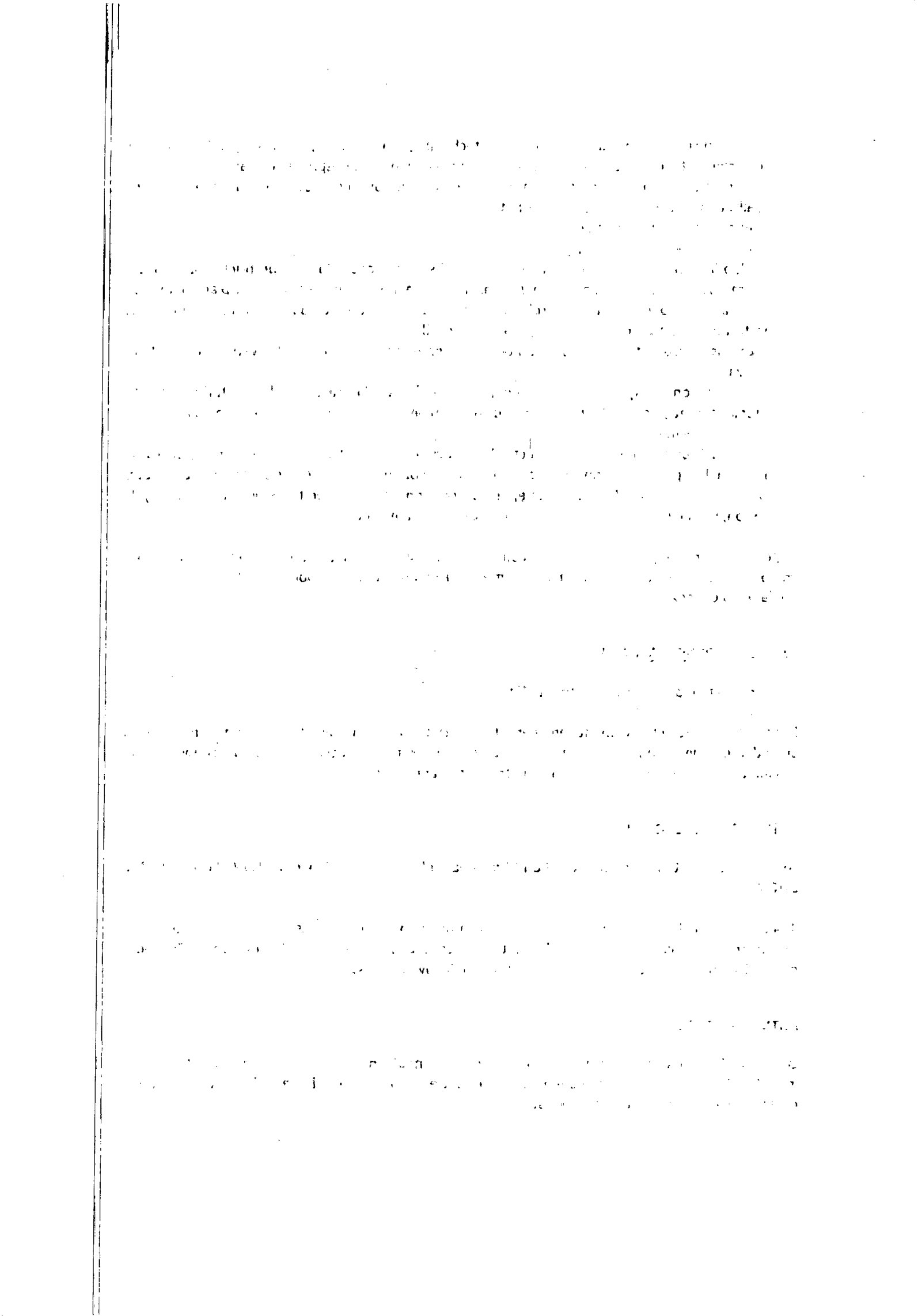
ARTICLE 4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social reste fixé à **7 Rue des Ponnières - Parc d'Activités des Cortots - 21121 FONTAINE LES DIJON**.

Il peut être transféré en tout endroit par décision de la collectivité des associés ou par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du Président devra être ratifiée par la plus prochaine décision collective des associés.

ARTICLE 5. DURÉE

La durée de la Société reste fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidées par la collectivité des associés.



TITRE II. APPORTS - CAPITAL - FORME DES ACTIONS, DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

ARTICLE 6. APPORTS

Lors de la constitution, il a été fait apport d'une somme de 50.100 euros, représentant des apports en numéraire et d'une somme de 1 16.900 euros, représentant des apports en nature.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 27 juillet 2020, le capital social a été augmenté d'une somme de 533 000 euros par incorporation de réserves et élévation du montant nominal des titres existants.

L'Associée unique, par une décision en date du 22/11/2022 a approuvé la fusion par voie d'absorption par la Société de la société PARTENAIRES 3, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est 7 rue des Ponnières – Parc d'activités à FONTAINE LES DIJON (21121), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 822 998 779 RCS DIJON. Il a ainsi été fait apport du patrimoine de cette société, la valeur nette des biens apportés s'élevant à 122 055 euros ; en raison de la détention par la Société de la totalité du capital de la société PARTENAIRES 3, cet apport n'a pas été rémunéré par une augmentation de capital.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000 euros).

Il est divisé en 1.670 actions de 419,162 euros chacune, entièrement souscrites et libérées.

ARTICLE 8. AVANTAGES PARTICULIERS ET ACTIONS DE PREFERENCE

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier, y compris au profit de tiers.

La Société peut créer des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent.

ARTICLE 9. COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'associé intéressé et le Président. Elles sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

ARTICLE 10. AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

10.1. AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective des actionnaires prise dans les conditions prévues aux présents statuts.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En tout état de cause, aucune souscription publique ne pourra être ouverte.

L'associé unique ou les actionnaires ont, proportionnellement au nombre de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions en numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. La décision d'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription, totalement ou partiellement, en faveur d'un ou plusieurs associés dénommés, ou en faveur d'un tiers, dans le respect des conditions prévues par les dispositions légales. Les actionnaires peuvent aussi renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

Il peut être décidé de limiter une augmentation de capital en numéraire au montant des souscriptions, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

En cas de pluralité d'associés, toute personne n'ayant pas la qualité d'associé, ne peut entrer dans la société, à l'occasion d'une augmentation de capital, sans être préalablement agréée par les associés dans les conditions prévues aux présents statuts. L'attributaire des actions nouvelles doit dans ce cas solliciter son agrément au moment de la souscription.

10.2. RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être réduit, en vertu d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective des actionnaires, prise dans les conditions prévues aux présents statuts, notamment dans les cas de pertes constatées.

L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président tous pouvoirs pour réaliser la réduction de capital.

Les actions d'industrie préexistantes seront annulées dans la même proportion que les actions de numéraire.

10.3. AMORTISSEMENT DU CAPITAL

L'associé unique ou la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues par les présents statuts peut également décider d'amortir tout ou partie du capital social et substituer aux actions de capital des actions de jouissance partiellement ou totalement amorties, le tout en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 11. FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 12. INDIVISIBILITE DES ACTIONS - USUFRUIT

12.1. INDIVISIBILITÉ

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les associés propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

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.

12.2. DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

1. En cas de démembrement de propriété et sous réserve des conventions particulières pouvant exister entre nu-propriétaire et usufruitier, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.

2. S'agissant des distributions, lorsque des actions sont grevées d'usufruit, les droits sur les bénéfices distribués seront répartis comme suit :

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice du dernier exercice clos, la part du résultat courant (lequel s'entend de la somme du résultat d'exploitation et du résultat financier) distribué revient à l'usufruitier en pleine propriété et la part du résultat exceptionnel (par suite notamment de la cession d'un élément d'actif immobilisé) en quasi usufruit, sous réserve, s'agissant de ce dernier résultat, de l'accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire, pour une répartition en pleine propriété ;

- Lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier en quasi-usufruit, sous réserve de l'accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire, pour une répartition en pleine propriété.

Dans tous les cas où un quasi-usufruit est mis en place, l'usufruitier est dispensé de mettre en place une garantie de représentation des fonds.

3. Cependant, les associés concernés peuvent convenir de toute autre modalité de répartition du droit de vote aux consultations collectives et d'affectation du résultat. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation collective qui aurait lieu après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

4. Dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux consultations collectives.

ARTICLE 13. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Sauf dispositions contraires de l'acte d'apport, les droits attachés aux actions résultant d'apports en industrie sont égaux à ceux de l'associé ayant le moins apporté.

Chaque action donne en outre le droit au vote (sauf pour les actions qui auront été créées sans droit de vote) et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

L'associé unique ou les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de la collectivité des associés.

Les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs sociales, ni en demander le partage ou la licitation ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

ARTICLE 14. LIBÉRATION DES ACTIONS

Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. Le surplus est payable en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par l'organe dirigeant en conformité de la loi. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des associés quinze jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

Les associés ont la faculté d'effectuer des versements anticipés.

A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par l'organe dirigeant, les sommes exigibles sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux de l'intérêt légal, à partir de la date d'exigibilité, le tout sans préjudice des recours et sanctions prévus par la loi.

TITRE III. CESSION – TRANSMISSION – LOCATION D'ACTIONS

ARTICLE 15. DEFINITION DES ACTIONS

Par action ou valeur mobilière, il convient d'entendre les valeurs mobilières émises par la Société donnant accès de façon immédiate ou différée et de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'un droit au capital et/ou d'un droit de vote de la Société, ainsi que les bons et droits de souscription et d'attribution attachés à ces valeurs mobilières.

ARTICLE 16. TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La transmission des actions émises par la Société s'opère par un virement de compte à compte sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements coté et paraphé. Le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

Les actions résultant d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles. Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai de trente (30) jours suivant mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

ARTICLE 17. AGRÉMENT DES CESSIONS

Les cessions ou transmissions sous quelque forme que ce soit d'actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital appartenant à l'associé unique sont libres.

En cas de pluralité d'associés, elles ne peuvent être transmises à d'autres personnes, y compris entre associés, à quelque titre que ce soit, qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président de la Société en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le

nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés prise dans les conditions prévues aux présents statuts.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans un délai de trois (3) mois courant à compter de la réception de la demande d'agrément (ou à défaut de la première présentation du pli recommandé), l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de six (6) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Le délai prévu à l'alinéa précédent se trouve alors suspendu pendant tout le temps de la procédure et jusqu'au dépôt du rapport de l'expert.

Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Réciproquement, la société peut à tout moment décider d'agréer le cessionnaire présenté.

Si, à l'expiration du délai de six (6) mois courant à compter de la notification du refus prorogé le cas échant de la durée de la procédure en cas de mise en œuvre de l'article 1843-4 du Code civil, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en la forme des référés, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toute cession ou mutation et donc à tout transfert de quelque manière que ce soit, de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital, à titre gratuit ou onéreux, à tout tiers, y compris au conjoint d'un associé, étant entendu le conjoint non associé lui-même, à ses ascendants ou descendants, à l'époux ou ex-époux en cas de liquidation de communauté par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial.

Les dispositions qui précèdent sont notamment applicables en cas de nantissement d'actions, cession, échange, apport en Société, fusion et opération assimilée, scission, partage consécutif à la liquidation d'une société associée, constitution de trusts, liquidation, transmission universelle de patrimoine ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Elles trouvent aussi à s'appliquer à la cession de droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émissions ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apport en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

La présente clause n'est pas applicable en cas de transmission par décès.

Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 18. LOCATION DES ACTIONS

La location des actions est interdite.

TITRE IV. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 19. PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ

La société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associée ou non de la Société.

19.1. DÉSIGNATION

Le Président est désigné par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

19.2. DURÉE DES FONCTIONS

Sauf précision contraire dans la désignation de nomination, le Président est nommé sans limitation de durée.

Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire.

19.3. RÉVOCATION

Le Président est révocable à tout moment pour juste motif, par décision collective des associés prise dans les conditions prévues aux présents statuts.

En outre, le Président est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- Interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Président personne physique,
- Mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Président personne morale.

19.4. RÉMUNÉRATION

Le Président pourra percevoir une rémunération au titre de ses fonctions, laquelle sera fixée et modifiée par décision de la collectivité des associés.

Elle pourra être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires. Outre cette rémunération, il sera remboursé, sur justificatifs, des frais qu'il exposera dans l'accomplissement de ses fonctions.

19.5. POUVOIRS DU PRÉSIDENT

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à la collectivité des associés.

Le Président n'a pas qualité pour décider ou autoriser l'émission d'obligations, les présents statuts réservant ce pouvoir à l'assemblée générale.

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, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

ARTICLE 20. DIRECTEUR GÉNÉRAL

20.1. DÉSIGNATION

L'associé unique ou la collectivité des associés peut désigner un ou plusieurs Directeurs Généraux, personne physique ou morale, associée ou non de la Société, pour assister le Président.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Directeur Général, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

20.2. DURÉE DES FONCTIONS

La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination et ne peut excéder celle du mandat du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général conserve ses fonctions jusqu'à la nomination du nouveau Président, sauf décision contraire des associés.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit par, le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Directeur Général peut démissionner de son mandat par lettre recommandée adressée au Président, sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois, lequel pourra être réduit lors de consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Directeur Général démissionnaire.

20.3. RÉVOCATION

Le Directeur Général est révocable à tout moment pour juste motif, par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés prise dans les conditions prévues aux présents statuts.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- Interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique,
- Mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Directeur Général personne morale,
- Exclusion du Directeur Général associé.

20.4. RÉMUNÉRATION

La rémunération du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination ou dans une décision ultérieure à sa nomination, sauf pour la rémunération qui résulte de son Contrat de travail.

Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires. En outre, le Directeur Général est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

La fixation et la modification de la rémunération du Directeur Général constitue une convention réglementée soumise à la procédure prévue à l'article « Conventions entre la société et ses dirigeants » des statuts.

20.5. POUVOIRS

Sauf limitation fixée par la décision de nomination ou par une décision ultérieure, le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs de direction que le Président.

Sauf mention contraire dans la décision de nomination ou une décision ultérieure, le Directeur Général dispose du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

Il est précisé que la société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, sauf si elle apporte la preuve que le tiers avait connaissance du dépassement de l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne pouvant suffire à constituer cette preuve.

TITRE V. CONVENTIONS REGLEMENTEES – COMMISSAIRES AUX COMPTES – REPRESENTATION SOCIALE

ARTICLE 21. CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIÉS

Les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, son associé unique ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sont mentionnées sur le registre des décisions.

Si la Société comporte plusieurs associés, le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes présente aux associés, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

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.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

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.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

ARTICLE 22. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'associé unique ou la collectivité des associés désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants.

Lorsque la désignation d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant demeure facultative, c'est à l'associé unique ou à la collectivité des associés, qu'il appartient de procéder à de telles désignations, s'il ou elle le juge opportun.

En outre, la nomination d'un Commissaire aux Comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés.

ARTICLE 23. REPRÉSENTATION SOCIALE

Le cas échéant, les représentants du personnel et les délégués du Comité social et économique exercent leurs droits prévus à l'article L 2323-67 à L 2323-77 du Code du travail auprès du Président.

Le Comité social et économique doit être informé des décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés.

Les demandes d'inscription des projets de résolutions présentées par le Comité social et économique doivent être adressées par un représentant du Comité au Président.

Ces demandes qui sont accompagnées du texte des projets de résolutions peuvent être envoyées par tous moyens écrits. Elles doivent être reçues au siège social 5 jours au moins avant la date fixée pour la décision des associés. Le Président accuse réception par tous moyens de ces demandes de leur réception.

TITRE VI. DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE ET DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 24. DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

L'associé unique exerce les pouvoirs qui sont dévolus par la loi aux associés réunis en assemblée générale. Il ne peut déléguer ses pouvoirs.

Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président.

ARTICLE 25. DECISIONS COLLECTIVES

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
- Approbation des conventions réglementées,
- Nomination des Commissaires aux Comptes,
- Augmentation (sous réserve des éventuelles délégations qu'elle pourrait consentir, dans les conditions prévues par la loi), amortissement et réduction du capital social,
- Transformation de la Société,
- Fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- Dissolution et liquidation de la Société,
- Augmentation des engagements des associés,
- Agrément des cessions d'actions,
- Modification des statuts, sauf transfert du siège social,
- Nomination, rémunération, révocation des dirigeants.

Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président.

25.1. FORME ET MODALITÉS DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives sont prises, au choix du Président en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous signature privée. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

25.2. CONSULTATION ÉCRITE

En cas de consultation écrite, le Président adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à l'auteur de la consultation par lettre recommandée.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

25.3. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les Assemblées Générales sont convoquées, soit par le Président, soit par le Directeur Général, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité social et économique en cas d'urgence, soit par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe un.

Pendant la période de liquidation, l'Assemblée est convoquée par le liquidateur.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite huit (8) jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 10% du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social quatre (4) jours au moins avant la date de la réunion. Le Président accuse réception de ces demandes dans les (2) jours de leur réception.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants, et procéder à leur remplacement.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'Assemblée par un autre associé ou par un tiers justifiant d'un mandat. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite, et notamment par télécopie.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire établi par la Société et remis aux associés qui en font la demande. Il devra compléter le bulletin, en cochant pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué par la convocation vaut abstention totale de l'associé.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Lors de chaque assemblée, le président de séance pourra choisir d'établir une feuille de présence mentionnant l'identité de chaque associé, le nombre d'actions et le nombre de droits de vote dont il dispose, certifiée par le président de séance après avoir été émargée par les associés présents et les mandataires (Y sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire), ou de mentionner l'identité des associés présents ou représentés ainsi que le nombre d'actions et de voix dont chacun dispose.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'Assemblée.

25.4. RÈGLES D'ADOPTION DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Sauf disposition particulière des présents statuts ou dispositions légales, les décisions collectives des associés sont adoptées à la majorité des droits de vote.

Chaque associé dispose, sous réserve des dispositions contraires des présents statuts, d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans le capital.

25.5. PROCÈS-VERBAUX DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et le secrétaire et établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

Les procès-verbaux doivent indiquer le lieu et la date de la consultation, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

25.6. DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

Le droit de communication des associés, la nature des documents mis à leur disposition et les modalités de leur mise à disposition ou de leur envoi s'exercent dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

TITRE VII. EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS – AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 26. EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

ARTICLE 27. INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et le cas échéant, l'annexe, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Sauf les cas de dispense prévus par la loi, le Président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

En application des dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, il établit un rapport spécial qui informe chaque année la collectivité des associés des opérations réalisées dans le cadre des options de souscription ou d'achat d'actions consenties par la Société à chacun des mandataires sociaux.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

L'associé unique approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux Comptes, si la Société en est dotée, et décide l'affectation du résultat.

En cas de pluralité d'associés, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, le cas échéant, au vu du rapport de gestion et/ou, du rapport du ou des Commissaires aux Comptes.

Lorsque la Société établit des comptes consolidés, ceux-ci sont présentés, lors de cette décision collective, avec le rapport de gestion du groupe et le rapport des Commissaires aux Comptes.

ARTICLE 28. AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT

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

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué à l'associé unique ou réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital.

En outre, l'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices 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.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'associé unique ou la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 29. PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'associé unique ou la collectivité des associés ou, à défaut, par le Président.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

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 et 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, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

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

ARTICLE 30. CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

TITRE VIII. TRANSFORMATION – DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONSTESTATIONS

ARTICLE 31. TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

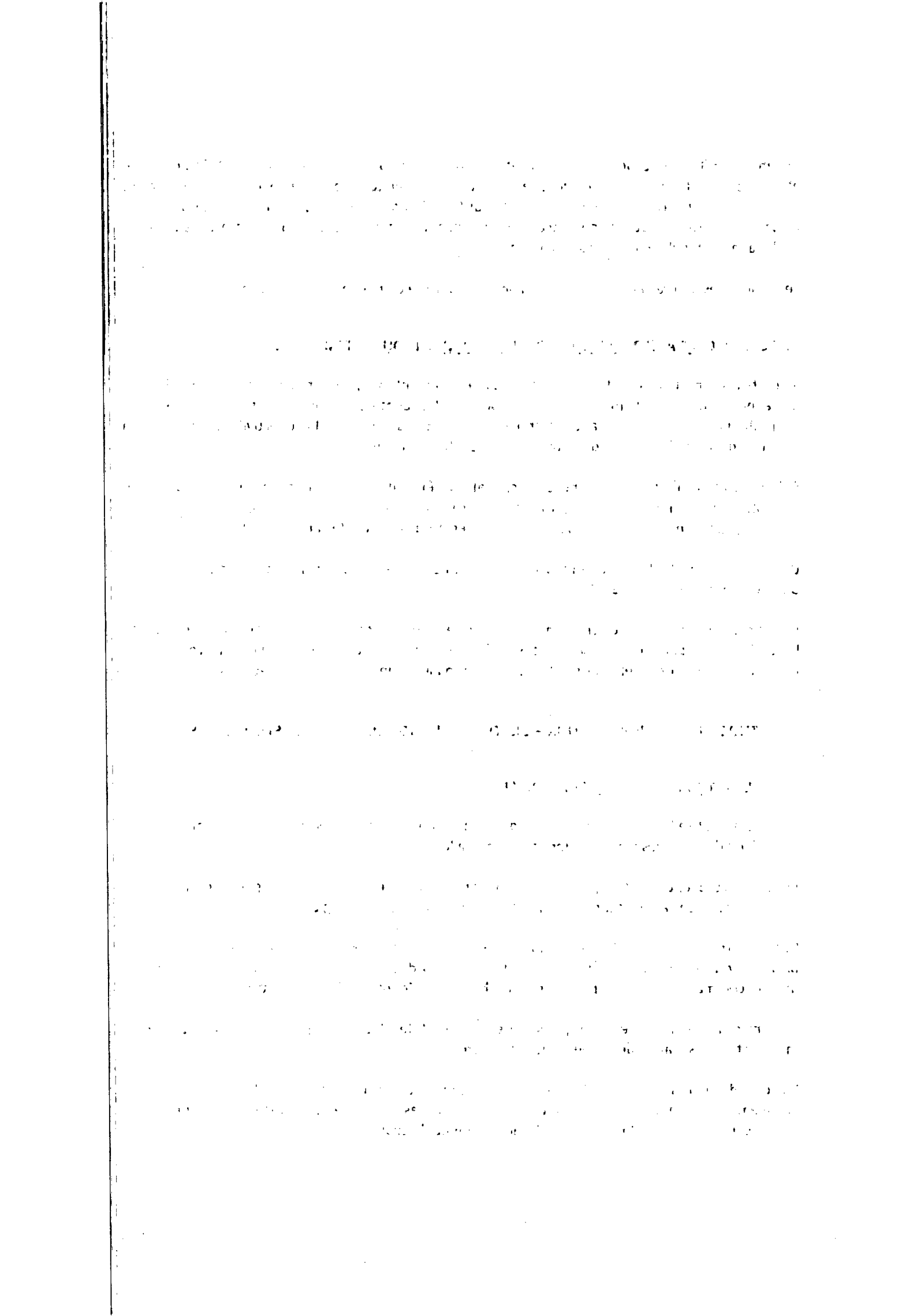
La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés aux conditions fixées par la loi.

En cas de pluralité d'associés, la transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

En cas de pluralité d'associés, la transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.



ARTICLE 32. DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts.

Sauf dispositions légales contraires, la décision de dissolution mets fin aux fonctions des commissaires aux comptes.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par l'associé unique ou par la collectivité des associés.

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 à répartir le solde disponible entre les associés.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à l'associé unique ou à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti également entre toutes les actions.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 33. CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre la Société et les associés titulaires de ses actions, soit entre les associés titulaires d'actions eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Statuts mis à jour en date du 22/11/2022.