

RCS : CAEN

Code greffe : 1402

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 D 01222

Numéro SIREN : 922 247 184

Nom ou dénomination : 152L

Ce dépôt a été enregistré le 10/07/2023 sous le numéro de dépôt 5126

100363101  
EPI/EPI

**ENTRE LES SOUSSIGNES, il est procédé aux CESSIONS DES PARTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE suivantes,**

**CEDANTS**

**1/** Monsieur Guillaume François Yann Athanase **COQUELIN**, notaire, époux de Madame Christine GAZEAU, demeurant à CAEN (14000) 28 rue du Québec.

Né à CAEN (14000) le 24 octobre 1964.

Marié à la mairie de DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440) le 1er septembre 1990 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Jean DESHAYES, notaire à CAEN (14000), le 29 août 1990.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce présent.

**2/** Monsieur Louis François Marie **COQUELIN**, notaire, époux de Madame Clémence DESRUES, demeurant à CAEN (14000) 27 rue Arcisse de Caumont.

Né à CAEN (14000) le 26 octobre 1991.

Marié à la mairie de CREPON (14480) le 22 avril 2017 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Luc NOEL, notaire à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440), le 6 mars 2017.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce présent.

**3/** Madame Audrey Madeleine Mathilde **SANLAVILLE**, notaire, demeurant à HERMANVILLE-SUR-MER (14880) 32 Impasse Vasnier.

Née à CAEN (14000) le 2 février 1988.

Célibataire ayant conclu avec Monsieur Jules Roger MILAN un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Christophe COQUELIN, notaire à OUISTREHAM, le 26 octobre 2017.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce présente.

**4/** La Société dénommée **MUSTANG**, Société civile immobilière, dont le siège est à ROTS (14980), 29 rue de l'église Saint-Ouen, identifiée au SIREN sous le numéro 822255758 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Représentée par Madame Sophie MOUCHARD, co-gérante associée, dument habilitée en vertu d'un **pouvoir** en date du 8 avril 2023 demeuré annexé.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **CEDANT**.

**D'UNE PART**

*A.S. G.C. S.M. L.C. E.P.*

## CESSIONNAIRES

**1/** Madame Elise **SCHEIDT**, notaire, épouse de Monsieur Emmanuel François Charles **PICQUE**, demeurant à SAINT-CONTEST (14280) 5 route de Rosel.

Née à SAINT-DIZIER (52100) le 16 mars 1986.

Mariée à la mairie de BERNAY (27300) le 25 juin 2011 sous le régime de la séparation de biens défini par les articles 1536 et suivants du Code civil contenant société d'acquêts, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Stéphane CHAIX-BRYAN, notaire à LISIEUX (14100), le 16 juin 2011.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce présente.

**2/** La société dénommée **EPI.NOT**, Société par actions simplifiée, Société de participations Financières de Profession Libérale de notaire, par actions simplifiée, dont le siège est à SAINT-CONTEST (14280), 5 route de Rosel, identifiée au SIREN sous le numéro 921102018 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Représentée par Madame Elise PICQUE, susnommée, agissant en qualité de Présidente et associée unique de ladite société.

**3/** Madame Sophie, Annie, Marylène **EPAULE**, avocat, épouse de Monsieur Benoit **MOUCHARD**, demeurant à ROTS (Calvados), 29 rue de l'église Saint Ouen.

Née le 9 août 1975 à MORLAIX (29).

Mariée à la mairie de SAINT-VALERY EN CAUX (76460), le 9 septembre 2000, sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française

Résident au sens de la réglementation fiscale

A ce présente.

**4/** La société dénommée **SPFPL NOTA BENE**, Société de participations Financières de Profession Libérale d'avocat, par actions simplifiée, dont le siège est à ROTS (Calvados), 29 Rue de l'Eglise Saint Ouen, identifiée au SIREN sous le numéro 909083123, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CAEN.

Représentée par Madame Sophie MOUCHARD, susnommée, agissant en qualité de Présidente et associée unique de ladite société.

**6/** La société dénommée **JLC**, Société de Participations Financières de Profession Libérale de notaires, à Responsabilité Limitée dont le siège est à CAEN (14000), 27, rue Arcisse de Caumont, identifiée au SIREN sous le numéro 884097841, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CAEN.

Représentée par Monsieur Louis COQUELIN, susnommé, agissant en qualité de gérant et associé unique de ladite société.

**7/** La société dénommée **4.AS**, Société de Participations Financières de Profession Libérale de notaires, 851094847, dont le siège est à HERMANVILLE-SUR-MER (Calvados), 220 Avenue Harold Pickersgill, identifiée au SIREN sous le numéro 851094847, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CAEN.

Représentée par Madame Audrey SANLAVILLE, susnommée, agissant en qualité de gérante et associée unique de ladite société.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE**.

**D'AUTRE PART**

*A.S. G.C. S.M. L.C. E.P.*

### 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 :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

#### DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 13 décembre 2022, il a été constitué entre les cédants une Société Civile Immobilière dénommée 152L, ayant son siège social à CAEN (14000), 15 rue Léon Lecornu, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet, savoir :

*« - La propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail ou location de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, qui seront acquis par la société ou édifiés par elle au cours de la vie sociale, ainsi que l'acquisition et la gestion de parts de toutes autres sociétés civiles immobilière,*

*- A titre exceptionnel, la vente devenue nécessaire, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son existence ou son développement.*

*- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. »*

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CAEN, depuis le 15 décembre 2022 et identifiée au SIREN sous le numéro 922 247 184.

Monsieur Guillaume COQUELIN, Madame Audrey SANLAVILLE, Monsieur Louis COQUELIN, et Madame Sophie MOUCHARD.

### CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 800,00 Euros, divisé en 800 parts, de 1,00 Euro chacune, numérotées de 1 à 800, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Guillaume COQUELIN, titulaire de 200 parts sociales, numérotées de 1 à 200, intégralement libérées pour un montant de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR).
- Monsieur Louis COQUELIN, titulaire de 200 parts sociales, numérotées de 201 à 400, intégralement libérées pour un montant de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR).
- Madame Audrey SANLAVILLE, titulaire de 200 parts sociales, numérotées de 401 à 600, intégralement libérées pour un montant de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR).
- La société MUSTANG, titulaire de 200 parts sociales, numérotées de 601 à 800, intégralement libérées pour un montant de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR).

### STATUTS

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

### REGIME FISCAL ACTUEL

La société a opté pour l'impôt sur les sociétés.

### CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 11 des statuts constitutifs, il a notamment été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

*« Les parts sociales ne peuvent être cédées à toute personne, y compris entre associés, conjoint, ascendant ou descendant, que sous condition de son agrément préalable à l'unanimité de tous les associés. Cette disposition vise toute transmission entre vifs à titre onéreux ou gratuit, y compris celle au profit du conjoint même au titre d'un avantage matrimonial, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales. »*

A cet effet, les cédant susnommés déclarent, chacun pour ce qui le concerne, agréer les cessionnaires.

### IMMEUBLES DETENUS PAR LA SOCIETE

Il est ici précisé que la société 152L est propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

#### **A CAEN (CALVADOS) 14000 15 Rue Léon Lecornu,**

Un immeuble comprenant :

- au sous-sol : chaufferie, cave et salle d'archivage,
  - au rez-de-chaussée : hall d'entrée, salle d'attente, trois bureaux, salle de repas, cuisine, water-closet,
  - à l'étage : palier, quatre bureaux,
- Terrain clos avec garage.

Figurant au cadastre section HC numéro 89, lieudit « 15 rue Léon Lecornu » pour une contenance huit ares cinquante cinq centiares (8a 55ca).

Pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Isabelle LEROY, notaire à SAINT CONTEST, le 18 janvier 2023 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de CAEN 1.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (780 000,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte, au moyen d'un prêt consenti par BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de Crédit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le n°857 500 227 et dont le siège social est situé 15 Boulevard de la Boutière CS 26858 35768 SAINT GREGOIRE CEDEX, d'un montant en principal de HUIT CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (837 500,00 EUR).

Ce prêt est garanti par :

- une inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers pour sûreté de la somme de SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (780 000,00 EUR)
- une inscription d'hypothèque conventionnelle pour sûreté de la somme de CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (57 500,00 EUR),

Lesdites inscriptions ayant effet jusqu'au 5 janvier 2044.

Etant ici précisé que le prêt ci-dessus contient la clause de déchéance du terme suivante :

*« modification de la répartition du capital social de l'Emprunteur et/ou des Droits de vote qui y sont attachés, ayant pour conséquence de faire perdre le contrôle, directement ou indirectement, à l'associé majoritaire existant à la date de signature du Contrat, sauf accord préalable et écrit du prêteur. »*

La présente cession n'ayant pas pour objet de faire perdre aux cédants le contrôle de la société, les présentes cessions n'ont pas été notifiées au créancier.

La SCI 152L ne détient pas d'autre actif.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il est ici rappelé que les présentes cessions ne constituent pas une cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière ni une cession conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, détenant une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Par suite, il n'y a pas lieu de purger le droit de préemption urbain visé par l'article L.213-1 du Code de l'Urbanisme.

#### AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Chaque **CEDANT** déclare que la société ne souscrit pas 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.

**CECI EXPOSE, il est passé aux cessions suivantes :**

#### CESSION

**1/ Monsieur Guillaume COQUELIN** cède à **Madame Elise PICQUE**, qui accepte, QUARANTE (40) parts sociales numérotées 161 à 200, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée 152L, ci-dessus visée.

**2/ Monsieur Louis COQUELIN** cède à **Madame Elise PICQUE**, qui accepte, QUARANTE (40) parts sociales numérotées 201 à 240, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée 152L, ci-dessus visée.

**3/ Madame Audrey SANLAVILLE** cède à **Madame Elise PICQUE**, qui accepte, QUARANTE (40) parts sociales numérotées 561 à 600, qu'elle détient dans la société civile immobilière dénommée 152L, ci-dessus visée.

**4/ La société MUSTANG** cède à **la société EPI.NOT**, qui accepte, QUARANTE (40) parts sociales numérotées 601 à 640, qu'elle détient dans la société civile immobilière dénommée 152L, ci-dessus visée.

**5/ La société MUSTANG** cède à **Madame Sophie MOUCHARD**, qui accepte, CENT VINGT (120) parts sociales numérotées 641 à 760, qu'elle détient dans la société civile immobilière dénommée 152L, ci-dessus visée.

**6/ La société MUSTANG** cède à **la société SPFPL NOTA BENE**, qui accepte, QUARANTE (40) parts sociales numérotées 761 à 800, qu'elle détient dans la société civile immobilière dénommée 152L, ci-dessus visée.

**7/ Madame Audrey SANLAVILLE** cède à **la société 4.AS**, qui accepte, QUARANTE (40) parts sociales numérotées 521 à 560, qu'elle détient dans la société civile immobilière dénommée 152L, ci-dessus visée.

**8/ Monsieur Louis COQUELIN** cède à **la société JLC**, qui accepte, QUARANTE (40) parts sociales numérotées 241 à 280, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée 152L, ci-dessus visée.

Le toute, sous les garanties ordinaires de fait et de droit.

#### PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Chaque **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

Chaque **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

#### PRIX

Compte tenu de la valorisation des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, lesquels constituent le seul actif de la société 152L, et du passif résultant du prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, chaque cession est consentie par chaque cédant et acceptée par chaque cessionnaire moyennant le prix principal de **UN EURO (1,00 EUR) par part sociale**.

Soit :

- En ce qui concerne la cession consentie par Monsieur Guillaume COQUELIN à Madame Elise PICQUE, le prix de QUARANTE EUROS (40,00 €) ;
- En ce qui concerne la cession consentie par Monsieur Louis COQUELIN à Madame Elise PICQUE, le prix de QUARANTE EUROS (40,00 €) ;
- En ce qui concerne la cession consentie par Madame Audrey SANLAVILLE à Madame Elise PICQUE, le prix de QUARANTE EUROS (40,00 €) ;
- En ce qui concerne la cession consentie par la société MUSTANG à la société EPI.NOT, le prix de QUARANTE EUROS (40,00 €) ;

- En ce qui concerne la cession consentie par la société MUSTANG à Madame Sophie MOUCHARD, le prix de CENT VINGT EUROS (120,00 €) ;
- En ce qui concerne la cession consentie par la société MUSTANG à la SPFPL NOTA BENE, le prix de QUARANTE EUROS (40,00 €) ;
- En ce qui concerne la cession consentie par Madame Audrey SANLAVILLE à la société 4.AS, le prix de QUARANTE EUROS (40,00 €) ;
- En ce qui concerne la cession consentie par Monsieur Louis COQUELIN à la société JLC, le prix de QUARANTE EUROS (40,00 €).

Le paiement de chaque prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

#### **PAIEMENT DU PRIX**

Chaque **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, antérieurement aux présentes.

Ainsi que chaque **CEDANT** le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

#### **DONT QUITTANCE**

#### **ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF**

Une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol.

Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, chaque cession est consentie et acceptée par chaque **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle d'actif et de passif de la part des **CEDANTS**, les **CESSIONNAIRES** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

#### **CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE**

Monsieur Guillaume COQUELIN restant associé de la société 152L, il conservera les comptes courants d'associés ouverts à son nom.

En ce qui concerne la société MUSTANG, le compte courant qu'elle détient dans la société lui sera remboursé dans les trente jours de la présente cession au moyen de fonds apportés par la société NOTA BENE dans la société 152L, ainsi que la société NOTA BENE s'y engage expressément.

La société MUSTANG lui en donnera bonne et valable quittance.

#### **INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE**

Chaque cédant déclare agréer les cessions ci-dessus et en dispenser la signification.

Ces cessions, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par la gérance.

### **MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX**

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence des cessions qui précèdent.

Les statuts sont modifiés comme suit :

#### **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR) et il est divisé en HUIT CENTS (800) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à HUIT CENTS (800), et attribuées conformément à la répartition suivante.

- Monsieur Guillaume COQUELIN  
160 parts sociales  
Portant les numéros 1 à 160
  
- Monsieur Louis COQUELIN  
120 parts sociales  
Portant les numéros 281 à 400
  
- Madame Audrey SANLAVILLE  
120 parts sociales  
Portant les numéros 401 à 520
  
- Madame Sophie MOUCHARD  
120 parts sociales  
Portant les numéros 641 à 760
  
- La société SPFPL NOTA BENE  
40 parts sociales  
Portant les numéros 761 à 800
  
- Madame Elise PICQUE  
120 parts sociales  
Portant les numéros 161 à 240, et 561 à 600
  
- La société EPI.NOT  
40 parts sociales  
Portant les numéros 601 à 640
  
- La société 4AS  
40 parts sociales  
Portant les numéros 521 à 560
  
- La société JLC  
40 parts sociales  
Portant les numéros 241 à 280

#### **NOMINATION D'UN NOUVEAU CO-GERANT**

Les associés décident, à l'unanimité, de nommer à compter de ce jour, pour une durée illimitée, Madame Elise PICQUE comme nouveau co-gérant, aux côtés de

Monsieur Guillaume COQUELIN, Madame Audrey SANLAVILLE, Monsieur Louis COQUELIN, et Madame Sophie MOUCHARD.

Madame Elise PICQUE déclare accepter ses fonctions.

### **FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS**

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, la modification des statuts sera publiée dans un support d'annonces légales et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais de la société 152L.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

### **DECLARATIONS**

Chaque **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

### **FORMALITES - ENREGISTREMENT**

#### **Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique**

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de CAEN auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

#### **Enregistrement**

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le **CEDANT** déclare :

- que les titres sociaux cédés n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que la société est à prépondérance immobilière ;
- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

### **DROITS**

En ce qui concerne la cession consentie par Monsieur Guillaume COQUELIN à Madame Elise PICQUE :

L'assiette des droits de mutation est de QUARANTE EUROS (40,00 EUR).

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 5,00 %	=	2,00
40,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 0,00 %	=	0,00
0,00			

<b>TOTAL</b>	<b>2,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>	<b>25,00</b>

En ce qui concerne la cession consentie par Monsieur Louis COQUELIN à Madame Elise PICQUE :

L'assiette des droits de mutation est de QUARANTE EUROS (40,00 EUR).

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 40,00	x 5,00 %	=	2,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>2,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>			<b>25,00</b>

En ce qui concerne la cession consentie par Madame Audrey SANLAVILLE à Madame Elise PICQUE :

L'assiette des droits de mutation est de QUARANTE EUROS (40,00 EUR).

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 40,00	x 5,00 %	=	2,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>2,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>			<b>25,00</b>

En ce qui concerne la cession consentie par la société MUSTANG à la SCI EPI.NOT :

L'assiette des droits de mutation est de QUARANTE EUROS (40,00 EUR).

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 40,00	x 5,00 %	=	2,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>2,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>			<b>25,00</b>

En ce qui concerne la cession consentie par la société MUSTANG à Madame Sophie MOUCHARD :

L'assiette des droits de mutation est de QUARANTE EUROS (40,00 EUR).

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 120,00	x 5,00 %	=	6,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>6,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>			<b>25,00</b>

En ce qui concerne la cession consentie par la société MUSTANG à la SPFPL NOTA BENE :

L'assiette des droits de mutation est de QUARANTE EUROS (40,00 EUR).

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 40,00	x 5,00 %	=	2,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>2,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>			<b>25,00</b>

En ce qui concerne la cession consentie par Madame Audrey SANLAVILLE à la société 4AS :

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 40,00	x 5,00 %	=	2,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>2,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>			<b>25,00</b>

En ce qui concerne la cession consentie par Monsieur Louis COQUELIN à la société JLC :

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 5,00 %	=	2,00

40,00				
<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x	0,00 %	=	0,00
			<b>TOTAL</b>	<b>2,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>				<b>25,00</b>

### **PLUS-VALUES**

Les présentes cessions étant consenties à la valeur nominale, aucune plus-value n'est à déclarer par les **CEDANTS**.

### **DOMICILIATION FISCALE**

Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur Guillaume COQUELIN déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de CAEN 145 rue de la Délivrante et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur Louis COQUELIN déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de CAEN 145 rue de la Délivrante et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, Madame Audrey SANLAVILLE déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de CAEN 145 rue de la Délivrante et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, MUSTANG déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de CAEN 145 rue de la Délivrante et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge de la SCI 152L.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges et demeures respectifs.

### **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 convenu. Elles reconnaissent avoir connaissance 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.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions 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

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles 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 des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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."*

### REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexacts ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales :

dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

Le 4 mai 2023,

Monsieur Guillaume COQUELIN	<i>Guillaume COQUELIN</i> ✓ Certified by  yosign
Monsieur Louis COQUELIN Agissant tant en son nom personnel qu'au nom de la société JLC	<i>Louis COQUELIN</i> ✓ Certified by  yosign
Madame Audrey SANLAVILLE Agissant tant en son nom personnel qu'au nom de la société 4.AS	<i>Audrey SANLAVILLE</i> ✓ Certified by  yosign
Madame Sophie MOUCHAR Agissant tant en son nom personnel qu'au nom de la SCI MUSTANG et de la SPFPL NOTA BENE	<i>SOPHIE MOUCHAR</i> ✓ Certified by  yosign
Madame Elise PICQUE Agissant tant en son nom personnel qu'au nom de la SASU EPI.NOT	Bon pour acceptation des fonctions de gérant <i>Elise PICQUE</i> ✓ Certified by  yosign

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
CAEN I

Le 05/06/2023 Dossier 2023 00040885, référence 1404P01 2023 N 01720

Enregistrement : 200 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Deux cents Euros

Montant reçu : Deux cents Euros



COQUELIN  
& ASSOCIÉS  
Notaires & Avocats



AVOCAT  
SPÉCIALISTE

**152L**

**Société Civile Immobilière**

**Au capital de 800 euros**

**Siège social : CAEN (14000) 15 rue Léon LECORNU**

**RCS CAEN 922247184**

**STATUTS**

**Mis à jour suite aux Cessions de Parts Sociales en date du 4 Mai 2023**

*Copie certifiée conforme.  
La Gérance*

## **ARTICLE 1 – FORME**

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles sans statut légal particulier, et par les présents statuts.

## **ARTICLE 2 – OBJET**

La société a pour objet :

- La propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail ou location de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, qui seront acquis par la société ou édifiés par elle au cours de la vie sociale, ainsi que l'acquisition et la gestion de parts de toutes autres sociétés civiles immobilières,
- À titre exceptionnel, la vente d'immeuble devenue nécessaire, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son existence ou son développement,
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

## **ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE**

La société prend la dénomination sociale : **152L**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie des mots « société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

## **ARTICLE 4 – DUREE**

La durée de la société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la société, le ou les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

A défaut, tout associé peut demander au Président de la juridiction compétente, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

#### **ARTICLE 5 – SIEGE SOCIAL**

Le siège de la société est fixé au **CAEN (14000) 15 rue Léon Lecornu.**

Le siège social pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance sous réserve de ratification de ce transfert par une décision collective des associés statuant dans les conditions prévues.

Tout autre transfert du siège social hors du département ou d'un département limitrophe, ne pourra être décidé que par les associés statuant dans les conditions prévues pour la modification des statuts.

#### **ARTICLE 6 – APPORTS**

Les apports faits à la constitution de la société et formant le capital d'origine sont tous des apports de numéraire.

Chaque associé fait apport en capital à la société, à savoir :

- **Monsieur Guillaume COQUELIN** apporte une somme de **DEUX CENTS EUROS**,  
ci..... **200 euros**
- **Monsieur Louis COQUELIN** apporte une somme de **DEUX CENTS EUROS**,  
ci..... **200 euros**
- **Madame Audrey SANLAVILLE** apporte une somme de **DEUX CENTS EUROS**,  
ci..... **200 euros**
- **La société MUSTANG** apporte une somme de **DEUX CENTS EUROS**,  
ci..... **200 euros**

Il est ainsi apporté en numéraire la somme totale de **HUIT CENTS EUROS, ci..... 800 euros**

Cette somme de 800 euros, représentant la totalité des apports en numéraire, sera versée à la Société, ainsi que les apporteurs s'y obligent, en fonction des besoins de la Société, un mois après la demande qui leur en sera faite par lettre recommandée de la gérance.

A défaut de versement à l'expiration de ce délai, et sans préjudice de mesures d'exécution, les sommes appelées seront productives d'intérêts au taux d'intérêt légal.

## ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **HUIT CENTS (800€)**, divisé en **HUIT CENTS (800€)parts d'UN EURO (1 €) chacune** de valeur nominale, numérotées de 1 à 800 et libérées comme indiqué aux présents statuts.

**Originellement, les parts étaient réparties entre les associés dans les proportions suivantes :**

- Monsieur Guillaume COQUELIN  
200 parts sociales  
Portant les numéros 1 à 200, ci ..... 200 parts
  
- Monsieur Louis COQUELIN  
200 parts sociales  
Portant les numéros 201 à 400, ci ..... 200 parts
  
- Madame Audrey SANLAVILLE  
200 parts sociales  
Portant les numéros 401 à 600, ci ..... 200 parts
  
- La société MUSTANG  
200 parts sociales  
Portant les numéros 601 à 800, ci ..... 200 parts
  
- Total égal au nombre de parts composant le capital ..... 800 parts

**Par suite de la cession de parts sociales en date du 4 mai 2023, les parts sociales de la SCI sont réparties comme suit :**

- Monsieur Guillaume COQUELIN :  
160 parts sociales portant les numéros 1 à 160, ci ..... 160 parts
  
- Monsieur Louis COQUELIN :  
120 parts sociales portant les numéros 281 à 400, ci ..... 120 parts
  
- Madame Audrey SANLAVILLE :  
120 parts sociales portant les numéros 401 à 520, ci ..... 120 parts
  
- Madame Sophie MOUCHARD :  
120 parts sociales portant les numéros 641 à 760, ci ..... 120 parts
  
- La société SPFPL NOTA BENE :  
40 parts sociales portant les numéros 761 à 800, ci ..... 40 parts
  
- Madame Elise PICQUE :  
120 parts sociales portant les numéros 161 à 240, et 561 à 600, ci ..... 120 parts

- La société EPI.NOT :  
40 parts sociales portant les numéros 601 à 640, ci ..... 40 parts

- La société 4AS :  
40 parts sociales portant les numéros 521 à 560, ci ..... 40 parts

- La société JLC :  
40 parts sociales portant les numéros 241 à 280, ci ..... 40 parts

**Total égal au nombre de parts composant le capital ....800 parts**

## **ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL – EXISTENCE DE ROMPUS**

Le capital peut être augmenté ou réduit par décision des associés prise à la majorité prévue pour modifier les statuts.

Lorsque l'augmentation de capital a pour effet de faire entrer dans la société un nouvel associé, celui-ci doit être agréé aux mêmes conditions que celles précisées à l'article 11 pour un cessionnaire de parts qui ne serait pas déjà associé.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Les augmentations du capital par attribution de parts gratuites comme les réductions de capital par diminution du nombre de parts peuvent toujours être réalisées malgré l'existence de rompus, les associés devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits pour obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts.

## **ARTICLE 9 – REPRESENTATION DES PARTS**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

La société MUSTANG ne pourra être représentée que par Madame Sophie MOUCHARD, à l'exclusion de tout autre associé, sauf décès ou incapacité.

## **ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Chaque part donne le droit de participer aux décisions collectives et d'y exprimer tous votes, elle donne droit à une voix.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et qui, en cas de désaccord, est désigné en justice.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire non soumis à agrément compte comme associé. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois. Ces dispositions sont applicables à chaque nu-proprétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

Le droit de vote appartient, pour les parts dont la propriété est démembrée, au nu-proprétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier, sans préjudice du droit reconnu au nu-proprétaire de participer à toutes les décisions collectives.

## **ARTICLE 11 – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

### **I - Forme de la cession**

La cession ou donation de parts sociales doit être constatée par acte d'avocat, acte sous seing privé ou notarié.

Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par transfert sur les registres de la société (article 1865 du Code civil). Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et sa publicité par dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés.

### **II - Agrément des cessions**

Les parts sociales ne peuvent être cédées à toute personne, y compris entre associés, conjoint, ascendant ou descendant, que sous condition de son agrément préalable à l'unanimité de tous les associés. Cette disposition vise toutes transmissions entre vifs à titre onéreux ou gratuit, y compris celles au profit du conjoint même au titre d'un avantage matrimonial, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Pour obtenir cet agrément, l'associé qui veut céder ou faire donation de tout ou partie des parts qu'il possède doit notifier son projet à la gérance et à chacun des associés, en indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du cessionnaire proposé, le nombre de parts qu'il désire céder et, s'il s'agit d'une vente, le prix convenu. Cette notification doit être effectuée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification en la forme ordinaire peut toujours être faite par remise contre émargement ou récépissé (article 667 alinéa 2 du code de procédure civile).

Dans les huit (8) jours à compter de la notification du projet de cession, la gérance convoque l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession ou consulte les associés par écrit sur ledit projet.

La décision des associés n'a pas à être motivée. Elle est notifiée, dès son prononcé, au cédant éventuel, par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le cessionnaire proposé est agréé, la cession doit être régularisée dans le délai maximal de trente (30) jours à partir de la notification de la décision des associés, à défaut de quoi une nouvelle demande d'agrément serait nécessaire, le précédent agrément devenant caduc de plein droit du seul fait de l'expiration du délai.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, le consentement à la cession est réputé acquis. A moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant signifier à la société, par lettre recommandée avec accusé de réception, qu'il renonce à la cession dans le délai de huit (8) jours à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

A défaut de renonciation de la part du cédant, les associés sont tenus, dans le délai de trois (3) mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts. A la demande du gérant, ce délai peut être prolongé une seule fois par décision de justice, sans que cette prolongation puisse excéder six (6) mois. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions ci-dessus sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui doit être agréé par tous associés autres que le cédant.

En ce qui concerne l'évaluation des parts et le paiement du prix, elle sera déterminée par l'expert-comptable de la société sur la base des derniers comptes clôturés, de leur approbation et de deux estimations des actifs immobiliers propriété de la société. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée.

En cas de rachat des parts par la société, le prix est payable dans les six (6) mois de la signature de l'acte de cession. Toutefois, un délai de paiement qui ne saurait excéder deux (2) ans peut, sur justification, être accordé à la société par décision de justice ; les sommes dues portant alors intérêt au taux de légal en matière commerciale.

### **III - Nantissement des parts sociales**

Les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'un nantissement donnant lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis qu'avec l'agrément de l'unanimité de tous les associés.

### **IV - Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers ayants droit, légataires ou représentants de l'associé décédé, sous réserve de l'agrément des intéressés pris à l'unanimité des associés survivants.

Toutefois, les parts sociales sont transmises librement par succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé.

Pour permettre la consultation des associés sur cet agrément, les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production de l'expédition de l'acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. Dans les huit jours de la réception de ces documents, la gérance adresse à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec demande d'avis de réception faisant part du décès de l'associé, indiquant le nombre de parts qu'il détenait dans la société et mentionnant les qualités des héritiers ou ayants droit, ce afin que les associés se prononcent sur leur agrément.

A compter de l'envoi de la lettre recommandée par la gérance à tous les associés, l'agrément est donné ou refusé dans les conditions fixées ci-dessus à l'article 11 agrément des cessions.

En cas de refus d'agrément et d'achat par un tiers ou de rachat par la société des parts de l'associé décédé, l'évaluation du prix desdites parts et les modalités de paiement du prix seront fixées par l'article 11 agrément des cessions.

En aucun cas, la transmission de parts suite au décès d'un associé ne devra avoir pour effet de porter atteinte aux dispositions de l'article 7 relatif à la composition du capital de la société et aux règles de détention de la majorité.

Dans le cas contraire, les ayants droit de l'associé décédé devront céder, dans le délai d'un (1) an à compter du décès de l'associé, la fraction de parts nécessaires au maintien de ladite majorité. A défaut, la gérance, à l'expiration dudit délai d'un (1) an, mettra en demeure les ayants droit de l'associé décédé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de présenter un cessionnaire dans un délai de deux (2) mois ; cette mise en demeure mentionnera obligatoirement les dispositions de l'alinéa qui suit.

Si, à l'expiration de ce délai de deux mois, aucun projet de cession n'a été notifié à la société, celle-ci pourra, nonobstant toute opposition des ayants droit de l'associé décédé, faire acquérir les parts en cause par un cessionnaire agréé ou pourra, avec l'accord des ayants droit, les acquérir elle-même en vue de réduire son capital.

Le prix des parts et les modalités de paiement seront fixés conformément aux dispositions de l'article 11-II agrément des cessions.

De plus, les ayants droit d'un associé décédé ne pourront conserver les parts de la société que pendant un délai de cinq (5) ans à compter du décès.

#### **V - Liquidation de la communauté de biens entre époux**

En cas de liquidation, pour quelque cause que ce soit, de la communauté légale ou conventionnelle ayant existé entre un associé et son conjoint, les parts sont librement transmises à l'époux ayant déjà la qualité d'associé.

L'attribution des parts sociales à l'époux qui ne possède pas la qualité d'associé est en revanche soumise à l'agrément unanime des associés survivants. Toutefois, à défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'une priorité d'achat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

Le partage est notifié à la société et à chaque associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A compter de l'envoi de ces lettres recommandées, l'agrément est donné ou refusé dans les conditions prévues à l'article 11 agrément des cessions ci-dessus.

Le conjoint non agréé, attributaire de parts est créancier de la valeur de celles-ci.

Le prix de cession et les modalités de paiement sont fixés conformément aux dispositions de l'article 11 agrément des cessions.

#### **VI - Revendication du conjoint commun en biens**

Si, durant la communauté de biens existant entre deux époux, le conjoint de l'époux associé notifie son intention d'être personnellement associé, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition de parts effectué par son conjoint associé, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, il doit être agréé par une décision prise à l'unanimité des associés autres que son époux qui ne participe pas au vote.

#### **VII – Indissociabilité**

La société a promis d'acquérir un immeuble situé à CAEN (144000), 15 rue Léon LECORNU, qui sera donné à bail à la société COQUELIN & ASSOCIES, immatriculée au RCS de CAEN

(14000) sous le numéro 404 224 339 et dont Mesdames Audrey SANLAVILLE, Sophie MOUCHARD et Messieurs Louis COQUELIN et Guillaume COQUELIN détiennent ensemble 80% du capital social.

Les associés ainsi que Madame Sophie MOUCHARD, gérante associée de la société SCI MUSTANG, s'engagent en cas de cession de la totalité de leurs droits dans le capital de la société COQUELIN & ASSOCIES susvisée à promettre de céder à leur cessionnaire, ou à défaut aux associés, les parts qu'ils détiennent dans le capital de la SCI 152L à une valeur déterminée par l'expert-comptable de la société sur la base des derniers comptes clôturés, de leur approbation et de de deux estimations des actifs immobiliers propriété de la société. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée.

## **ARTICLE 12 – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Un associé ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Toutefois, ce retrait peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation, cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

L'associé qui se retire peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

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

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire d'un associé, et à moins que les autres ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions fixées par la loi, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé.

## **ARTICLE 13 – GERANCE**

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Tout gérant est révocable dans les mêmes conditions. La révocation peut également être prononcée par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 12, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

Tout gérant peut mettre fin à ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission.

Le gérant qui était associé et vient à perdre cette qualité, soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société par application des dispositions de l'article 12 est réputé démissionnaire d'office.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les gérants peuvent percevoir une rémunération de leurs fonctions, fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions que la décision qui les nomme. Ils ont droit, sur justification, au remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs fonctions.

Si les conditions prévues par les dispositions légales sont réunies, les conventions réglementées intéressant le gérant font l'objet d'un rapport spécial, les associés statuent sur ce rapport.

## **ARTICLE 14 – DECISION COLLECTIVE DES ASSOCIES**

### **I – Forme**

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

De manière générale, les associés peuvent être consultés par visioconférence.

Tout associé peut se faire représenter à une assemblée par son conjoint ou un autre associé.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance. Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée est présidée par un gérant ou, le cas échéant, par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents qui doivent lui être adressés pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales si elles ne comportent aucune modification des statuts ; et, celles qui comportent au contraire une telle modification ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

En aucun cas, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

## **II – Majorité**

Les décisions collectives ordinaires, (assemblée, consultations écrites ou actes), c'est-à-dire celles appelées à statuer sur les comptes d'un exercice, à nommer ou révoquer les gérants et celles n'entraînant pas modification des statuts sont prises à la majorité de plus de la moitié des parts sociales sur première consultation, et à la majorité des votes exprimés quel que soit le nombre des votants, sur seconde consultation si la majorité n'est pas atteinte lors de la première consultation.

Les décisions collectives extraordinaires, (assemblées, consultations écrites ou actes), c'est-à-dire celles entraînant directement ou indirectement modification des statuts ne sont prises que si les associés présents ou représentés ayant le droit de vote possèdent au moins sur première convocation, le quart des parts et sur deuxième convocation le cinquième de celles-ci. A défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle ou laquelle elle avait été convoquée.

Dans l'un ou l'autre des cas, les modifications sont décidées à la majorité de 60% des parts sociales détenues par les associés présents ou représentés

Les décisions extraordinaires relatives à l'approbation des cessions de parts sociales à des tiers étrangers à la société ne sont valablement prises qu'autant qu'elles sont adoptées par les associés à la majorité des trois quarts des associés exerçant au sein de la société.

#### **ARTICLE 15 – DEPENSES DE LA SOCIETE**

L'assemblée générale ordinaire des associés peut décider, si besoin, de procéder à des appels de fonds auprès des associés pour leur contribution aux dépenses de la société, notamment le remboursement d'un ou plusieurs emprunts.

Les appels de fonds ainsi décidés sont répartis entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social de la société.

Ces appels de fonds sont une mesure distincte des appels effectués pour compenser d'éventuelles pertes d'exercice.

#### **ARTICLE 16 – EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le **1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.**

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

A cet effet, elle établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicables dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

#### **ARTICLE 17 – REDDITION ANNUELLE DE COMPTE**

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

A cet effet, elle établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicables dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

S'il y a lieu, la gérance doit également établir le rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article 13.

La société est tenue de nommer un commissaire aux comptes lorsque les critères prévus par la loi sont réunis.

## **ARTICLE 18 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Après constatation d'un bénéfice distribuable, les associés sur la proposition de la gérance, déterminent la part attribuée à titre de dividende, le solde étant reporté à nouveau ou affecté à tous postes de réserves.

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

## **ARTICLE 19 – LIQUIDATION – PARTAGE**

La dissolution met fin aux fonctions des gérants. Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser l'actif social, payer le passif et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions ci-dessous concernant la reprise d'un apport en nature.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Lorsque la dissolution est prononcée par l'associé unique, si celui-ci est une personne morale, elle entraîne à son profit la transmission universelle du patrimoine de la société, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

## **ARTICLE 20 – NOMINATION DE LA PREMIERE GERANCE**

Les premiers gérants de la société sont :

### **Monsieur Guillaume COQUELIN**

Né à CAEN (14000) le 24 octobre 1964,  
Demeurant à CAEN (Calvados), 28 rue de Québec

### **Monsieur Louis COQUELIN,**

Né à CAEN (Calvados), le 26 octobre 1991  
Demeurant à CAEN (Calvados), 27 rue Arcisse de Caumont

### **Madame SANLAVILLE Audrey, Madeleine, Mathilde**

Née à CAEN (14000) le 2 février 1988.  
Demeurant à HERMANVILLE-SUR-MER (14880, 32 impasse Vasnier

ET

**Madame Sophie MOUCHARD,**

Née à MORLAIX (29000), le 9 août 1975

Demeurant à ROTS (14980), 29 rue de l'église Saint Ouen

Les gérants sont nommés pour une durée illimitée.

Ils déclarent accepter les fonctions de gérant qui viennent de leur être confiées et affirment n'exercer aucune autre fonction susceptible de l'empêcher d'exercer ce mandat ni être frappé d'aucune incapacité ou interdiction de gérer une société civile.

#### **ARTICLE 21 – PREMIER EXERCICE SOCIAL – PERSONNALITE MORALE – PERIODE DE FORMATION**

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Le premier exercice social sera clos le **31 décembre 2023**.

Les actes souscrits pour son compte, pendant la période de formations et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

Les associés donnent mandat à la gérance de prendre, pour le compte de la société en formation, les engagements suivants :

- ouverture d'un compte bancaire au nom de la société en formation.

Ces engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

#### **ARTICLE 22 – OPTION AU REGIME FISCAL DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES**

Les associés déclarent opter au nom et pour le compte de la société pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions des articles 206-3 et 239 du code général des impôts.

## **ARTICLE 23 – TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles :  
« *Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen.* »

A ce sujet, les associés déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (email).

## **ARTICLE 24 - SIGNATURES ELECTRONIQUES**

Les signataires reconnaissent que :

- le présent acte est conclu sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en place par la plateforme YOUSIGN garantissant le lien entre chaque signature avec le contrat auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;
- le présent acte a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;
- (i) l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque l'acte signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.