

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 D 07507
Numéro SIREN : 920 592 631
Nom ou dénomination : IMMO 10

Ce dépôt a été enregistré le 20/10/2023 sous le numéro de dépôt 128640

I

IMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 1.000,00 Euros

Siège social : 4 rue de Penthièvre
75008 PARIS

920 592 631 RCS PARIS

**ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 1^{er} JUILLET 2023**

Les soussignés :

- La société dénommée « **H5** », société par actions simplifiée au capital de €. 1.000,00, ayant son siège sis à PARIS (75008), 13 rue La Boétie immatriculée auprès du RCS de PARIS sous le numéro SIREN 853 671 063 propriétaire de999 parts numérotées de 1 à 999.

représentée à l'acte par son Président, la société dénommée **H4**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est à PARIS (75008), 13 rue La Boétie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 878 803 956, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

La société **H4** elle-même représentée par son gérant, Monsieur Franck VIALLET, domicilié professionnellement à PARIS (75008), 13 rue La Boétie, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

- **Monsieur Franck VIALLET**
demeurant à PARIS (75008), 13 rue La Boétie propriétaire de 1 part numérotée 1.000.

seuls associés de la société civile immobilière dénommée « **IMMO 10** » désignée en tête des présentes,

Ont pris conformément aux dispositions légales et statutaires, les décisions suivantes relatives à :

- Transfert de siège ;
- Mise à jour corrélative des statuts ;
- Suppression des articles 31, 32, 34 et 35 et renumérotation de l'article 33 des statuts ;
- Pouvoirs à donner en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

Les associés décident à l'unanimité de transférer le siège social de la société de 4 rue Penthièvre à 75008 PARIS au 13 rue La Boétie à 75008 PARIS, et ce avec effet au 1^{er} juillet 2023.

DEUXIEME DECISION

Consécutivement à la décision précédente, les associés décident à l'unanimité, de modifier l'article 4 - Siège social des statuts, comme suit :

FV

« ARTICLE 4 -SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

PARIS (75008), 13 rue La Boétie.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire des associés. »

TROISIEME DECISION

Par ailleurs, les associés décident de supprimer purement et simplement les articles 31, 32, 34 et 35, relatifs aux dispositions transitoires à l'immatriculation de la société, devenus sans objet. En conséquence, les associés décident de renuméroter l'article 33 nommé Registre des bénéficiaires effectifs, désormais numéroté 31, sans autre modification, et rédigé comme suit :

« ARTICLE 31 - 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, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce 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. »

QUATRIEME DECISION

Les associés donnent à l'unanimité tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Le présent acte sous seing privé, constatant les décisions unanimes des associés en date du 1^{er} juillet 2023 sera mentionné au registre des délibérations tenu au siège social de la société et un exemplaire original signé par tous les associés sera conservé dans les archives sociales. A cet effet, un original des présentes est remis au Gérant qui le reconnaît.

Etabli à PARIS,
Le 1^{er} juillet 2023
En 2 originaux

Dont UN pour être déposé en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés,
Et UN pour le dépôt au siège de la société

H5

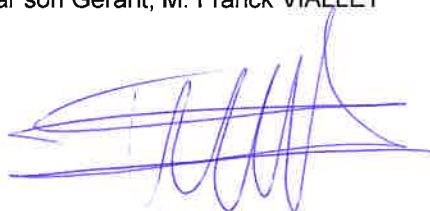
Associée

Représentée par son Président, la société dénommée H4
Elle-même représenté par son Gérant, M. Franck VIALLET

M. Franck VIALLET
Associé



H4
GÉRANT
Représentée par son Gérant, M. Franck VIALLET



Le 5 avril 2023

ACTE REITERATIF DE CESSIION DE PARTS DE LA SOCIETE

Entre

Monsieur Antoine VEY

et

VEY AVOCAT HOLDING

(Les Cédants)

et

H5

(Le Cessionnaire)

En présence de :

SCI BOETIE XIII

(La Société)

Table des matières

1.	Les Parties	1
1.1	Les Cédants	1
1.2	Le Cessionnaire	2
1.3	La Société	2
2.	Exposé	2
3.	Définitions et interprétations	3
3.1	Définitions	3
3.2	Interprétation	5
4.	Réitération des stipulations du compromis et absence de novation .	6
5.	Réalisation des conditions suspensives et engagements préalables ..	6
5.1	Réalisation des Engagements Préalables	6
5.1.1	Résiliation du Bail	6
5.1.2	Transfert de siège de l'AARPI VEY & ASSOCIES.....	6
5.1.3	Option de résiliation des Contrats.....	6
5.2	Réalisation des Conditions Suspensives	7
5.2.1	Garanties hypothécaires.....	7
5.2.2	Obtention d'un Prêt	7
5.2.3	Agrément SOCIETE GENERALE.....	7
5.2.4	Résiliation des garanties	7
6.	Cession des parts.....	8
7.	Désignation de la Société	8
7.1	Constitution	8
7.2	Capital social	8
7.3	Objet et activité.....	8
7.4	Dirigeants et commissaires aux comptes	8
7.5	Patrimoine Immobilier.....	8
7.6	Situation locative	8
7.7	Emprunts bancaires.....	9
7.8	Conventions règlementées	10
7.9	Participations dans des sociétés	10
7.10	Salariés	11
7.11	Litiges	11
7.12	Comptes bancaires	11
7.13	Contrats.....	11
7.14	Nantissements des Parts de la Société	11
8.	Biens Immobiliers	12
8.1	Désignation de l'Ensemble Immobilier et des Biens Immobiliers.....	13
8.2	État descriptif de division – Règlement de copropriété	13
8.3	Syndic de copropriété	13
8.4	Dossier de diagnostic technique	13
8.5	Usage / Destination des Biens Immobiliers	14
8.5.1	Usage	14

8.5.2	Destination.....	15
8.5.3	Déclarations des Parties.....	15
8.5.4	Information du Cessionnaire.....	15
8.5.5	Environnement.....	15
8.5.6	Assainissement	15
9.	Détermination et paiement du Prix de Cession.....	15
9.1	Détermination du Prix de Cession des Parts	15
9.2	Paiement du Prix de Cession des Parts	16
9.3	Séquestre.....	16
9.3.1	Mission du Séquestre.....	16
9.3.2	Mainlevée	17
10.	Realisation	17
10.1	Opération effectuées.....	17
10.2	Eléments manquants	18
11.	Déclarations des Cédants	18
11.1	Relatives à la Société	18
11.1.1	Sur sa constitution et la vie de la Société.....	18
11.1.2	Sur ses comptes sociaux et les Comptes de Cession.....	20
11.1.3	Sur les Emprunts.....	20
11.1.4	Responsabilité pénale de la Société	20
11.1.5	Sur l'activité de la Société	20
11.2	Impôts et taxes	21
11.3	Relative aux biens Immobiliers	21
12.	Déclarations des Parties	23
13.	Garantie d'actif et de passif.....	23
13.1	Mode de calcul de la réduction de prix ou de l'indemnité pour le cas où les préjudices ne résulteraient d'opérations traduites dans les comptes définitifs..	23
13.2	Faits générateurs	24
13.3	Nature des sommes mises à la charge du Garant	24
13.4	Mode de calcul de la réduction de prix ou de l'indemnité pour le cas où les préjudices résulteraient des comptes définitifs	24
13.5	Franchise.....	25
13.6	Lettres de Réclamation	25
13.7	Paiement	27
13.8	Durée d'application de l'article 13	27
14.	Régime fiscal	28
14.1	Enregistrement - Formalités	28
14.2	Déclaration sur les plus-values	28
15.	Frais	28
16.	Formalités.....	28
17.	Absence de modification du Compromis.....	28
18.	Confidentialité.....	29
19.	Représentation des Cédants.....	29

20.	Notifications – Election de domicile	29
21.	Droit applicable - Juridiction compétente	30
21.1	Droit applicable	30
21.2	Juridiction compétente.....	30
22.	Liste des Annexes.....	30

ACTE REITERATIF DE CESSIION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE

1. LES PARTIES

ENTRE :

1.1 LES CEDANTS

1.1.1 La société dénommée **VEY AVOCAT HOLDING**, société de participations financières de professions libérales à forme de société par actions simplifiée, au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 16 boulevard Raspail, identifiée au SIREN sous le numéro 828 143 446 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS ;

Ladite société représentée par Maître Marion TAFANEL-BRAS, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 4 avril 2023 de Monsieur Antoine VEY ;

Monsieur Antoine VEY agissant lui-même en sa qualité de président de ladite société, nommé aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 8 mars 2021, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des statuts et de la loi.

Le justificatif des pouvoirs figure en **Annexe 1** (*Pouvoirs de VEY AVOCAT HOLDING*).

Ci-après dénommée « **VEY AVOCAT HOLDING** »,

D'UNE PART

ET :

1.1.2 Monsieur Antoine Régis Jacques VEY, demeurant à PARIS (75006), 9 rue Mazarine

Né à LE PUY-EN-VELAY (43000), le 9 mai 1984,

Marié avec Madame Helene Brigitte Louise MORIT à la mairie de LE PUY-EN-VELAY (43000), le 28 juin 2013 sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître NICOLAÏDES, notaire à GRENOBLE, le 14 juin 2013,

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

De nationalité Française,

Résident au sens de la réglementation fiscale,

Représenté par Maître Marion TAFANEL-BRAS, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 4 avril 2023 de Monsieur Antoine VEY ;

Le justificatif d'identité figure en **Annexe 2** (*Pouvoirs d'Antoine VEY*).

Ci-après dénommée « **Antoine VEY** »,

D'UNE PART

ET :

1.2 LE CESSIONNAIRE

La société dénommée **H5**, société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS (75008), 4 rue de Penthièvre, identifiée au SIREN sous le numéro 853 671 063 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS ;

Représentée par Monsieur Franck VIALLET, agissant en sa qualité de gérant de la société dénommée H4, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS (75008), 4 rue de Penthièvre, identifiée au SIREN sous le numéro 878 803 956 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (**H4**), nommé aux termes de l'article 30 des statuts de ladite société ;

H4 agissant en qualité de Président de H5, nommé aux termes des décisions unanimes des associés en date du 8 novembre 2021, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des statuts et de la loi ;

Le justificatif des pouvoirs figure en **Annexe 3 (Pouvoirs du Cessionnaire)**.

Ci-après dénommée le « **Cessionnaire** » ou « **H5** » ou « **Bénéficiaire** »,

D'AUTRE PART

EN PRESENCE DE :

1.3 LA SOCIETE

La société dénommée **SCI BOETIE XIII**, société civile, au capital de 1.200 €, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 13 rue de la Boétie, identifiée au SIREN sous le numéro 527 723 142 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS ;

Ladite société représentée par Maître Marion TAFANEL-BRAS, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 4 avril 2023 de Monsieur Antoine VEY ;

Monsieur Antoine VEY, agissant lui-même en sa qualité gérant de ladite société, nommé aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire en date du 21 janvier 2021 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des statuts et de la loi.

Le justificatif des pouvoirs figure en **Annexe 4 (Pouvoirs de la Société)**.

Ci-après dénommée la « **Société** »,

D'AUTRE PART

2. EXPOSE

PREALABLEMENT, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les termes apparaissant dans l'Exposé commençant par une majuscule doivent être compris, sauf précision contraire, comme ayant le sens qui leur est attribué à l'Article 3.1 ci-après, ou à défaut comme le sens qui leur est attribué dans le Compromis (tel que ce terme est défini ci-après).

- (a) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 22 décembre 2022, les Cédants et H4 sont convenues de la cession de Parts de la Société par les Cédants au Cessionnaire, sous diverses Engagements Préalables et Conditions Suspensives, avec une faculté de substitution pour H4 (le **Compromis**).

- (b) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} février 2023, H4 s'est substituée H5 dans l'entier bénéfice du Compromis.
- (c) Les Parties déclarent et reconnaissent qu'à ce jour l'intégralité des Engagements Préalables et Conditions Suspensives prévues aux termes du Compromis sont levés plus amplement détaillés ci-après l'Article 5.
- (d) Les Cédants ont, conformément à leur obligation d'information au titre de l'article 1112-1 du Code civil, mis de bonne foi à la disposition du Cessionnaire et de ses conseils les informations et documents en leur possession relatifs à la Société et aux Biens Immobiliers (la **Documentation**).
La Documentation transmise au Cessionnaire et ses conseils par le conseil des Cédants a été mise sur un espace en ligne sécurisé à l'adresse <https://espacenotarial.com/> (la **Dataroom**).
Une copie de la liste de la Documentation figure en **Annexe 5** (*Liste de la Documentation*).
- (e) Par conséquent, et conformément aux stipulations du Compromis, les Parties sont convenues de conclure le présent acte réitératif (ci-après l'**Acte Réitératif**) afin de constater la réalisation définitive de la Cession.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

3. DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

3.1 DEFINITIONS

Les dénominations Cédants, Cessionnaire, et la Société (i) définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, (ii) emportent, sauf stipulation expresse en sens contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition et (iii) comprennent solidairement et indivisément ses ayants-cause et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Pour l'application et l'interprétation de l'Acte Réitératif, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Acte Réitératif désigne le présent acte constatant la réalisation de la Cession ;

Agrément SOCIETE GENERALE tel que ce terme est désigné à l'Article 5.2.3 ;

Article désigne un article de l'Acte Réitératif ;

Annexe désigne une annexe de l'Acte Réitératif ;

Antoine VEY tel que ce terme est désigné à l'Article 1.1.2.

Autorité désigne tout gouvernement, toute institution ou autorité publique européenne, nationale, régionale, municipale ou locale ou tout organisme public exerçant une autorité réglementaire, législative ou judiciaire, ainsi que tout organisme (notamment en matière sociale, retraite, prévoyance, chômage, sanitaire etc.), commission de contrôle ou autre, tribunal arbitral, judiciaire ou administratif ;

Bail tel que ce terme est désigné à l'Article 7.6 ;

Biens Immobiliers tel que ce terme est désigné à l'Article 8 ;

Cédants ou **Garant** désignent collectivement VEY AVOCAT HOLDING et Antoine VEY et **Cédant** ou **Garant** l'un d'entre eux ;

Cession désigne la cession définitive de la totalité des Parts par les Cédants au profit du Cessionnaire ;

Cessionnaire ou **H5** ou **Bénéficiaire** tel que ce terme est désigné à l'Article 1.2 ;

Compromis tel que ce terme est désigné à l'Article 2 ;

Comptes Définitifs désigne le bilan de la Société, le compte de résultat et annexes aux comptes de la Société, établis à ce jour, conformément aux Principes Comptables, dont une copie figure en **Annexe 6** (**Comptes Définitifs**) ;

Conditions Suspensives tel que ce terme est désigné à l'Article 5.2 ;

Contrats tel que ce terme est désigné à l'Article 7.13 ;

Créancier tel que ce terme est désigné à l'Article 9.2 ;

Dataroom tel que ce terme est désigné à l'Article 2 ;

Documentation tel que ce terme est désigné à l'Article 2 ;

Domage Indemnisable désigne tout préjudice direct effectivement souffert par la Société ou le Bénéficiaire à l'exclusion de tout préjudice indirect, préjudice moral ou d'image, de tout manque à gagner ou perte de chance ;

Emprunts tel que ce terme est désigné à l'Article 7.7 ;

Engagements Préalables tel que ce terme est désigné à l'Article 5.1 ;

Ensemble Immobilier tel que ce terme est désigné à l'Article 8 ;

Euros ou € désigne la monnaie ayant cours légal à compter du 1er janvier 2002 ;

Expert désigne un expert indépendant sera désigné d'un commun accord entre les Cédants et le Cessionnaire, ou à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS, à la demande de la Partie la plus diligente ;

Exposé désigne l'exposé préalable de l'Acte Réitératif comme formant un tout indivisible et indissociable de ladite convention des Parties ;

H4 tel que ce terme est désigné à l'Article 2 ;

Impôts désigne tous les impôts directs ou indirects, droits d'enregistrement, prélèvements, redevances, retenues, cotisations et contribution de toute nature imposés ou collectés par tout Etat, collectivité ou autorité locale ou nationale dont la Société est redevable en application de la Réglementation Fiscale en ce compris les pénalités, intérêts de retard, amendes et majorations y afférents ;

Inscription 2034 tel que ce terme est désigné à l'Article 7.14 ;

Inscription 2048 tel que ce terme est désigné à l'Article 7.14 ;

Inscription 00136 tel que ce terme est désigné à l'Article 7.14 ;

Inscriptions désigne conjointement l'Inscription 2034, l'Inscription 2048, et l'Inscription 00136 ;

Jour Ouvré désigne un jour calendaire, autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié légal sur le territoire métropolitain de la République française ;

Lettre n°1 tel que ce terme est désigné à l'Article 13.6 ;

Lettre n°2 tel que ce terme est désigné à l'Article 13.6 ;

Lettre n°3 tel que ce terme est désigné à l'Article 13.7 ;

Lettre n°4 tel que ce terme est désigné à l'Article 13.7 ;

Litige désigne toute action, instance ou procédure, tant au fond qu'en référé, de nature arbitrale, judiciaire, administrative ou toute forme alternative de résolution des conflits (civile, pénale, administrative) et dans quelque matière que ce soit, à laquelle la personne concernée est partie, en demande ou en défense ;

Montant Séquestré tel que ce terme est désigné à l'Article 9.2 ;

Notaire Cédants désigne tout notaire de la SAS GILLETTA de SAINT JOSEPH PARIS, dont le siège est à PARIS (75004), 37 boulevard Bourdon à PARIS ;

Notaire Cessionnaire désigne tout notaire de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « Lasaygues & Associés, SELARL », titulaire d'un office notarial à PARIS (huitième arrondissement), 142 boulevard Haussmann ;

Parties désigne collectivement les Cédants et le Cessionnaire et **Partie** l'un d'entre eux ;

Parts tel que ce terme est désigné à l'Article 7.2 ;

Principes Comptables désigne les principes comptables généralement admis en France, en ce compris les principes portant sur la définition et le traitement comptable des éléments d'actif et de passif, passation des pertes et amortissement, tels qu'utilisés jusqu'à la date des présentes par la Société ;

Prix de Cession tel que ce terme est désigné à l'Article 9.1 ;

Réclamation désigne tout(e) réclamation écrite, notification écrite, procès, procédure d'arbitrage, contrôle diligenté par une Autorité, proposition de rectification, redressement, procédure diligentée par une Autorité, action en justice ainsi que tout jugement, qu'il soit civil, pénal ou administratif ;

Réglementation Fiscale désigne la législation fiscale ou douanière française ainsi que les décrets, arrêtés ou circulaires et la doctrine administrative en vigueur à la Date de Réalisation ;

Séquestre désigne la SAS GILLETTA de SAINT JOSEPH PARIS, dont le siège est à PARIS (75004), 37 boulevard Bourdon à PARIS ; et

VEY AVOCAT HOLDING tel que ce terme est désigné à l'Article 1.1.1.

3.2 INTERPRETATION

Sauf si le contexte en requiert différemment, l'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire sera utilisé dans le seul but d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et ne donnera aucun caractère exhaustif à l'énumération qui suivra.

L'attribution de titres aux Articles est destinée à en faciliter la lecture et n'en limite en aucune manière la teneur ou l'étendue.

Sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un Article ou à une Annexe, s'entend d'une référence faite à un Article ou à une Annexe de l'Acte Réitératif. Toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient.

Les termes et conditions non définis aux termes de l'Acte Réitératif et spécifiques de la Cession sont régis par le Compromis. A toutes fins utiles, les Parties reconnaissent avoir une parfaite connaissance de l'intégralité des stipulations du Compromis sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample rappel.

Sauf si le contexte en requiert différemment, les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte Réitératif seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

L'Acte Réitératif est pour le tout soumis à la loi française y compris au Code de procédure civile français en matière de computation des délais.

4. REITERATION DES STIPULATIONS DU COMPROMIS ET ABSENCE DE NOVATION

Les Parties réitèrent l'ensemble des déclarations, engagements et garanties convenues aux termes du Compromis.

L'Acte Réitératif est conclu sans préjudice du Compromis qu'il met en œuvre en opérant cependant quelques novations.

Les Parties reconnaissent qu'en cas de contradiction entre les termes de l'Acte Réitératif, d'une part, et de ceux du Compromis, d'autre part, les stipulations de l'Acte Réitératif prévaudront.

5. REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES ET ENGAGEMENTS PREALABLES

5.1 REALISATION DES ENGAGEMENTS PREALABLES

Le Compromis a été consenti sous réserve de la réalisation des Engagements Préalables stipulé à l'article 8 du Compromis qui ont été réalisés par les Cédants (les *Engagements Préalables*).

5.1.1 Résiliation du Bail

Les Parties constatent, à ce jour que le Bail a été résilié à titre gratuit, amiablement et par écrit, conformément au courrier de résiliation en date du 21 mars 2023, dont une copie figure en Dataroom.

5.1.2 Transfert de siège de l'AARPI VEY & ASSOCIES

Les Cédants déclarent avoir réalisé les formalités relatives au transfert du siège de l'AARPI VEY & ASSOCIES conformément au procès-verbal de l'AARPI VEY & ASSOCIES, en date du 10 mars 2023, constatant le transfert de siège du 13 rue de la Boétie, Paris (75008) au 16 boulevard Raspail, Paris (75007), dont une copie figure en Dataroom.

5.1.3 Option de résiliation des Contrats

Les Cédants déclarent avoir transmis au Cessionnaire les Contrats manquants à la date de signature du Compromis, listés ci-dessous de manière exhaustive, à savoir :

- contrat de gaz naturel et électricité avec ENGIE ;
- contrat d'assurance avec PatrimOne ;
- l'avenant à l'Emprunt portant sur 1.003.155 € en date du 2 septembre 2015 ;
- la copie des annexes de l'acte authentique reçu par Maître Cécile MIRALLES, notaire à PARIS, avec la participation de Maître Rémi PHILIPPOT, notaire à Paris, en date du 22 octobre 2010, relatif notamment aux Emprunts ;

dont une copie figure en Dataroom.

Le Cessionnaire a indiqué aux Cédants qu'il souhaite conserver l'ensemble des Contrats.

5.2 REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Compromis a été consenti sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives qui ont été levées (les *Conditions Suspensives*).

5.2.1 Garanties hypothécaires

(a) Les Cédants déclarent, à ce jour, que les Biens Immobiliers sont libres de toutes charges hypothécaires et/ou des créances garanties à l'exception de celles stipulées à l'Article 7.7 ; et

(b) Qu'aucun commandement de saisie n'est publié relativement aux Biens Immobiliers ;

conformément à l'état hypothécaire délivré sur les Biens Immobiliers par le service accès des notaires au fichier immobilier le 28 octobre 2022, renouvelé en date du 24 mars 2023, dont une copie figure en **Annexe 7** (*Etat hypothécaire*).

5.2.2 Obtention d'un Prêt

Le Cessionnaire déclare avoir obtenu un (1) prêt pour financer le Prix de Cession, et considère que cette Condition Suspensive est réalisée.

En effet, aux termes de l'article 9.2 du Compromis, il est prévu que le taux ne peut être supérieur à 3.30 %, et que le montant minimum du ou des prêts est de 2.376.000 €, or le prêt souscrit par le Cessionnaire a un taux à 3.60% et son montant est de 2.000.000 €, ce dernier déclarant renoncé expressément par les présentes à ces modalités, et considérer la Condition Suspensive comme étant réalisée.

5.2.3 Agrément SOCIETE GENERALE

La SOCIETE GENERALE a agréé la Cession et renoncé expressément à mettre en œuvre l'exigibilité anticipée des Emprunts pour ce motif, conformément au courriel de Monsieur Florian CHAUVIN, chargé d'affaires entreprise du Centre d'affaires régional Alsace, en date du 16 mars 2023, dont une copie figure en **Annexe 8** (*Agrément SOCIETE GENERALE*) (**l'Agrément SOCIETE GENERALE**).

5.2.4 Résiliation des garanties

La SOCIETE GENERALE a expressément accepté de substituer les garanties personnelles consenties par Monsieur Antoine VEY dans le cadre des Emprunts, à savoir :

- la délégation du contrat d'assurance Décès – Perte totale et irréversible d'autonomie – Incapacité de travail souscrit par Antoine VEY auprès de AFI ESCA pour un montant de 92.905,79 € sur une durée de 24 mois, ayant pour bénéficiaire acceptant la SOCIETE GENERALE ; et
- la caution solidaire personnelle d'Antoine VEY à concurrence d'un montant global de 120.776 €, incluant principal, commissions, intérêts, frais, accessoires et indemnité de résiliation ;

en contrepartie d'une caution de la société dénommée HERMITAGE FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 28.498.000,00 €, dont le siège social est à SCHILTIGHEIM (67300), 3 rue de Dublin, identifiée au SIREN sous le numéro 432 584 142 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, conformément à l'Agrément SOCIETE GENERALE.

6. CESSION DES PARTS

Conformément à l'article 4.1 du Compromis, les Cédants cèdent, ce jour, au Cessionnaire, qui accepte, la pleine propriété de la totalité des Parts qu'ils détiennent représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société et l'ensemble des droits pécuniaires et non pécuniaires qui sont attachés aux Parts à savoir :

- 119 Parts de VEY AVOCAT HOLDING ; et
- 1 Part d'Antoine VEY ;

Le Cessionnaire est propriétaire et a la jouissance de l'intégralité des Parts de la Société à compter de ce jour.

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Parts de la Société, à compter de ce jour.

Le Cessionnaire a seul droit à tous les droits financiers, distributions revenant aux Parts de la Société qui viendraient à être distribués ou mis en paiement à compter de ce jour, qu'ils proviennent de l'exercice en cours ou de reports à nouveau, réserves, primes ou autres postes de capitaux propres antérieurement constitués et est subrogé dans tous les droits pécuniaires et non pécuniaires et obligations attachés aux Parts de la Société.

Les Parts, régulièrement détenues par les Cédants, sont libres de tout gage, nantissement ou autre restriction au droit de propriété plein et entier, à l'exception des Inscriptions.

7. DESIGNATION DE LA SOCIETE

7.1 CONSTITUTION

Les Parties déclarent se référer pour la constitution de la Société à l'article 5.1 du Compromis.

7.2 CAPITAL SOCIAL

Les Parties déclarent se référer pour le capital social de la Société à l'article 5.2 du Compromis.

7.3 OBJET ET ACTIVITE

Les Parties déclarent se référer pour l'objet et l'activité de la Société à l'article 5.3 du Compromis.

7.4 DIRIGEANTS ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Parties déclarent se référer pour les dirigeants et commissaires aux comptes de la Société à l'article 5.4 du Compromis.

7.5 PATRIMOINE IMMOBILIER

La Société détient la pleine et entière propriété de les Biens Immobiliers plus amplement désignés à l'Article 8.

7.6 SITUATION LOCATIVE

Il est ici rappelé que la Société avait donné à bail professionnel, les Biens Immobiliers, en date du 1er janvier 2017 à l'association d'avocats à responsabilité professionnelle individuelle VEY & ASSOCIES (828 195 362), qui a fait l'objet de trois avenants respectivement en date des 1er mars 2017, 1er juin 2022 et 6 mars 2023, étant ici précisé que cette dernière et la Société ont un dirigeant commun (le **Bail**).

Les Cédants ont résilié le Bail à titre gratuit, amiablement et par écrit, conformément au courrier de résiliation en date du 21 mars 2023, dont une copie figure en Dataroom.

7.7 EMPRUNTS BANCAIRES

La Société s'est vu consentir les contrats bancaires suivants aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Cécile MIRALLES, notaire à PARIS, avec la participation de Maître Rémi PHILIPPOT, notaire à Paris, en date du 22 octobre 2010, toujours en cours à ce jour :

- (i) un prêt auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS (866 845,00 EUR) afin de financer l'acquisition des Biens Immobiliers ; et
- (ii) un prêt souscrit auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de UN MILLION TROIS MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (1 003 155,00 EUR) afin de financer l'acquisition des Biens Immobiliers,

stipulant notamment :

- « *DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU CLIENT*

[...]

Pendant toute la durée du Prêt, le CLIENT devra :

[...]

- aviser par avance la BANQUE de tout projet de modification de son capital social qui aurait pour effet, quel que soit le procédé mis en œuvre, de donner le contrôle de la société à un groupe nouveau »

- « *EXIGIBILITE ANTICIPEE – RESILIATION DU CONTRAT*

[...]

De même, la BANQUE pourra, si bon lui semble, rendre exigible par anticipation toutes les sommes dues par le CLIENT au titre du présent contrat dans l'un des cas suivants :

[...]

11. – modification de la structure juridique du CLIENT entraînant une diminution de la responsabilité personnelle des associés actuels, le Prêt ayant été accordé en considération de ces derniers,

[...]

13. – modification de la répartition actuelle du capital social du CLIENT et/ou des droits de vote qui y sont attachés, qui aurait pour conséquence, quelque soit le procédé mis en œuvre, d'en faire perdre le contrôle aux associés actuels le Prêt ayant été accordé en considération des liens qui unissent le Client aux associés actuels.

Dans l'un quelconque des cas ci-dessus, la BANQUE informera le CLIENT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au domicile ci-après élu, qu'elle prononce l'exigibilité du Prêt en application des dispositions du présent article.

La BANQUE mentionnera dans sa lettre qu'elle se prévaut de la présente clause. Elle n'aura à remplir aucune autre formalité. Le paiement ou les régularisations postérieurs à cette lettre ne feront pas obstacle à cette exigibilité anticipée.

Conséquence d'une exigibilité anticipée :

L'envoi par la BANQUE au CLIENT de la lettre recommandée visée aux paragraphes « Exigibilité de plein droit » et « Exigibilité facultative » entrainera automatiquement :

- *la résiliation du présent contrat de Prêt, étant toutefois précisé que les dispositions du contrat opposables au CLIENT continueront à s'appliquer jusqu'au complet règlement du Solde de Résiliation défini à l'article « Solde Résiliation »,*
- *le non-décaissement du Prêt, pour autant que le décaissement ne soit pas déjà intervenu,*
- *l'établissement par la BANQUE du Solde de Résiliation dû par le CLIENT. Son calcul, effectué selon les dispositions de l'article « Solde de Résiliation », interviendra à une date définie par la BANQUE (ci-après la « Date de Résiliation ») qui se situera dans un délai de quatre Jours Ouvrés à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée susvisée » ;*

(les **Emprunts**).

Il est ici précisé que l'acte authentique susmentionné relatif aux Emprunts a fait l'objet de :

- deux avenants en date du 2 septembre 2015 suite à une cession de part, changement de taux et de durée ;
- une suspension avec report automatique d'échéances dans le cadre de la crise sanitaire COVID-19 ; et
- deux avenants en date du 21 décembre 2021 suite à une cession de part, changement de taux, de durée et de garanties.

A la garantie de remboursement de ces Emprunts ont été prises les garanties suivantes toujours en cours à ce jour, au profit de ladite banque, savoir :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers à hauteur de HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS (866 845,00 EUR) en principal et CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-NEUF EUROS (173 369,00 EUR) en accessoires, au service de la publicité foncière de PARIS 1, 16 novembre 2010, volume 2010V numéro 1836 avec effet jusqu'au 22 octobre 2031 ;
- une inscription de privilège de prêteur de deniers à hauteur de UN MILLION TROIS MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (1 003 155,00 EUR) en principal et DEUX CENT MILLE SIX CENT TRENTE ET UN EUROS (200 631,00 EUR) en accessoires, au service de la publicité foncière de PARIS 1, 16 novembre 2010, volume 2010V numéro 1837 avec effet jusqu'au 22 octobre 2023 ;

Il est ici rappelé que le Cessionnaire a obtenu l'Agrément SOCIETE GENERALE.

7.8 CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les Cédants déclarent qu'à ce jour, la Société n'est plus partie à aucun contrat, aucune opération ou convention avec les Cédants, ou avec aucune des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement ou avec toute autre personne morale faisant partie du même groupe que les Cédants.

7.9 PARTICIPATIONS DANS DES SOCIETES

Les Cédants déclarent à ce jour que la Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation dans aucune autre société, entité commerciale ou autre.

7.10 SALARIES

Les Cédants déclarent que la Société n'a pas et n'a jamais eu de salarié depuis sa constitution.

7.11 LITIGES

Les Cédants déclarent que la Société n'est partie à aucune procédure judiciaire ou arbitrale.

En outre, les Cédants n'ont reçu aucune mise en demeure ou injonction par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire constitutive d'un litige ou susceptible de fonder un litige potentiel.

7.12 COMPTES BANCAIRES

La Société détient un compte bancaire auprès de la SOCIETE GENERALE, dont le RIB figure dans la Documentation.

Les Cédants déclarent qu'il n'existe pas de délégations de pouvoirs ou autorisations de signature données ou conférées au titre desdites comptes.

7.13 CONTRATS

La Société est partie aux contrats listés ci-dessous de manière exhaustive :

- contrat de gaz naturel et électricité avec ENGIE ;
- contrat d'assurance avec PatrimOne ; et
- Emprunts ;

(les *Contrats*).

Les Cédants déclarent avoir transmis au Cessionnaire l'ensemble de la documentation juridique des Contrats qui figure en Dataroom.

7.14 NANTISSEMENTS DES PARTS DE LA SOCIETE

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de PARIS en date du 22 mars 2023 fait apparaître que le fonds exploité dans les Locaux Loués est grevé des inscriptions suivantes :

- **Inscription du 25 août 2016 numéro 2034 :**

Montant de la créance : 230.000,00 EUR

Acte : sous-seing privé

En date du : 15 septembre 2015

Au taux de : 1,4

Signifié le : 12 août 2016

Agréé par : Monsieur Eric DUPOND MORETTI suivant lettre recommandée en date du 07/08/2015

Sur la société : SCI BOETIE XII

13 R LA BOETIE 75008 PARIS

Nombre de parts : 118

Pour la valeur de : 6 333,33 EUR

DU NO : 1 au NO : 118

Au profit de : CREDIT DU NORD

Compléments :

Le 27-05-2019 : Radiation de la présente inscription mais en tant seulement qu'elle concerne les parts numérotées de 1 à 60, son effet étant expressément réservé sur les autres parts sociales nanties, et ce en vert d'un acte ssp en date du 9 mai 2019 (l'*Inscription 2034*).

- **Inscription du 29 août 2016 numéro 2048 :**

Montant de la créance : 530.000,00 EUR

Acte : sous-seing privé

En date du : 15 septembre 2015

Au taux de : 1,4

Signifié le : 12 août 2016

Agréé par : Monsieur Eric DUPOND MORETTI suivant lettre recommandée en date du 07/08/2015

Sur la société : SCI BOETIE XII

13 R LA BOETIE 75008 PARIS

Nombre de parts : 118

Pour la valeur de : 6 333,33 EUR

DU NO : 1 au NO : 118

Au profit de : CREDIT DU NORD

28 Place Rihour 59800 LILLE

Compléments :

Le 27-05-2019 : Radiation de la présente inscription mais en tant seulement qu'elle concerne les parts numérotées de 1 à 60, son effet étant expressément réservé sur les autres parts sociales nanties, et ce en vert d'un acte ssp en date du 9 mai 2019 (l'*Inscription 2048*).

Les Cédants déclarent que ces deux inscriptions sont en garantie de prêts déjà remboursés.

Par ailleurs, les Cédants déclarent que la SOCIETE GENERALE (société absorbante du CREDIT DU NORD) a également une inscription sur la Société publiée au greffe du Tribunal de commerce de Paris en date du 17 février 2022 sous le numéro 00136, contre VEY AVOCAT HOLDING afin de garantir les prêts :

- 30076 02763 732079 138 05 dont le montant exigible est à ce jour de 882.679,69 € ; et
- 30076 02763 732079 138 02 dont le montant exigible est à ce jour de 399.294,82 €.

(l'*Inscription 00136*).

Dans ce contexte les Cédants ont obtenu de la SOCIETE GENERALE (société absorbante du CREDIT DU NORD) les accords de mainlevée suivants :

- accord de mainlevée entière et définitive de l'Inscription 2048 en date à LILLE du 4 avril 2023 ;
- accord de mainlevée entière et définitive de l'Inscription 2034 en date à LILLE du 4 avril 2023 ; et
- accord de mainlevée entière et définitive de l'Inscription 00136, contre remboursement des montants sus-énoncés encore dus à la date de ce jour, en date à LILLE du 29 mars 2023 ;

dont une copie figure en **Annexe 9** (*Accords de mainlevée des Inscriptions contre remboursement de la SOCIETE GENERALE*).

8. BIENS IMMOBILIERS

La Société est propriétaire des Biens Immobiliers désignés ci-dessous.

8.1 DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DES BIENS IMMOBILIERS

Par acte authentique reçu par Maître MIRALLES, notaire à PARIS, en date du 22 octobre 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 16 novembre 2010, volume 2010P numéro 4706, la Société a fait l'acquisition de la pleine propriété des Biens Immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier situé à Paris (75008), 13 rue la Boétie, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	38	13 rue la Boétie	00 ha 4 a 97 ca

(l'*Ensemble Immobilier*) ;

- **Lot numéro six (6) :**

Au troisième étage, en sortant de l'ascenseur porte gauche, un local à usage de bureau.

Et les cent quatorze/mille dixièmes (114/1010èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

- **Lot numéro vingt-quatre (24) :**

Au sous-sol une cave numéro 4.

Et les un/mille dixièmes (1/1010èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

(les *Biens Immobiliers*).

8.2 ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'Ensemble Immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire PARIS, le 6 juillet 2006, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de PARIS, le 31 juillet 2006, volume 2006P, numéro 4169.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à PARIS, le 4 février 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de PARIS, le 12 février 2009, volume 2009P, numéro 570.

Par suite des assemblées générales des copropriétaires qui se sont tenues les 29 avril et 1^{er} décembre 2008, il a été décidé la création du lot de copropriété numéro 37 et la vente de ce lot au profit de la société UGIPAR.

Suite à cette création, les tantièmes sont désormais exprimés en 1.010èmes.

(le *Règlement de Copropriété*).

8.3 SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de l'Ensemble Immobilier est la société NEXITY LAMY, dont le siège est situé à PARIS (75008), 19 rue de Vienne, en vertu d'un contrat allant du 01/10/2022 au 30/09/2023.

8.4 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les Cédants ont remis au Cessionnaire les documents suivants :

- Dossier de Diagnostics Technique portant sur les parties privatives réalisé par la société ARLIANE DIANOSTIC PARIS 10 en date du 28 septembre 2022 dont il résulte que :
 - il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ;

- il n'a pas été repéré de présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur ; et
- il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
- Diagnostic de Performance Énergétique :
 - consommation estimée : 172 kWh ep/m².an (Classe C) ; et
 - estimation des émissions : 21 kg eqCO2/m².an (Classe C).

Les Cédants subrogeront le Cessionnaire à compter de la Cession dans les droits et actions à l'égard de l'auteur du dudit Dossier de Diagnostic Technique.

Les Cédants :

- déclarent que les diagnostics portent sur l'intégralité des Biens Immobiliers dans la mesure de leur applicabilité.
- qu'ils n'ont consenti de son chef ou de celle de la Société une limitation ou une exonération de responsabilité aux tiers mandatés par ses soins ayant établi des rapports et diagnostics techniques, le tout dans la limite des clauses imposées aux Cédants dans lesdits diagnostics n'avoir aucun lien avec l'auteur du Dossier de Diagnostic Technique.

8.5 USAGE / DESTINATION DES BIENS IMMOBILIERS

Il résulte des éléments portés en Dataroom que les Biens Immobiliers sont actuellement à usage autre qu'habitation, et le Cessionnaire reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, un local est réputé avoir l'usage auquel il est affecté au 1er janvier 1970.

L'usage au 1er janvier 1970 peut être recherché sur les déclarations établies lors de la révision foncière de 1970 mais aussi, comme le précise la circulaire du 22 octobre 2006 du Ministère du Travail, par tout autre moyen de preuve (baux, actes de vente, permis de construire, etc.) sans primauté d'un moyen de preuve sur un autre.

Les Cédants ont remis au Cessionnaire qui le reconnaît les éléments suivants :

- son titre de propriété,
- les déclarations d'usage de 1970.

8.5.1 Usage

Les Cédants déclarent que les Biens Immobiliers sont actuellement à usage autre qu'habitation, le Cessionnaire reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

A l'appui de ses déclarations les Cédants justifient de l'usage autre qu'habitation des Biens Immobiliers depuis 1970 par la production :

- d'une déclaration modèle C
- d'une déclaration modèle P

Il est précisé que ces déclarations sont présentes en Dataroom.

8.5.2 Destination

Les Cédants déclarent au Cessionnaire que les Biens Immobiliers sont à destination de bureau au sens des dispositions du Code de l'urbanisme.

8.5.3 Déclarations des Parties

Les Cédants déclarent que ces destination et usage ne sont pas en contravention respectivement, ni avec les dispositions du Code de l'urbanisme, ni avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Les Cédants déclarent qu'il n'existe aucune procédure ou litige avec l'administration au regard de l'usage ou de la destination des Biens Immobiliers et que les Biens Immobiliers n'ont fait l'objet d'aucun litige ou d'une quelconque opposition depuis son acquisition.

8.5.4 Information du Cessionnaire

Dans la mesure où le Cessionnaire entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie des Biens Immobiliers actuellement à usage d'habitation à un usage autre que d'habitation, le Cessionnaire reconnaît avoir été informé du contenu des dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ces textes.

8.5.5 Environnement

Le Cessionnaire a pris connaissance de l'État des Risques et Pollutions (ERP) en date du 3 mai 2022 dont il ressort que :

- les Biens Immobiliers sont situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation) ;
- les Biens Immobiliers ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers ;
- les Biens Immobiliers ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ;
- les Biens immobiliers sont situés en zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 ; et
- l'Ensemble Immobilier n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits.

8.5.6 Assainissement

Les Cédants déclarent que l'Ensemble Immobilier est raccordé au réseau d'assainissement collectif et qu'il n'a pas connaissance de non-conformités du raccordement.

9. DETERMINATION ET PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

9.1 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DES PARTS

Conformément à la formule de l'article 7.1 du Compromis, la Cession des Parts est consentie et acceptée moyennant le Prix de Cession des Parts définitif de DEUX MILLIONS QUATRE CENT SEIZE MILLE DOUZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (2.416.012,75 €) (le **Prix de Cession**).

9.2 PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION DES PARTS

L'intégralité du montant du Prix de Cession des Parts, soit un montant de DEUX MILLIONS QUATRE CENT SEIZE MILLE DOUZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (2.416.012,75 €), est payé comptant pour le tout, par le Cessionnaire aux Cédants par la comptabilité du Notaire Cessionnaire, de la manière suivante :

- 119/120 du Prix de Cession au profit de VEY AVOCAT HOLDING, soit DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (2.395.879,31 €) ; et
- 01/120 du Prix de Cession au profit de Antoine VEY, soit VINGT MILLE CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (20.133,44 €) ;

Les Cédants reconnaissent avoir reçu le montant par virement bancaire par la comptabilité du Notaire Cessionnaire à la comptabilité du Notaire Cédants.

Les Cédants donnent par les présentes, pleine et entière quittance au Cessionnaire du paiement du Prix de Cession des Parts.

DONT QUITTANCE

A la sûreté du paiement des sommes dues à la SOCIETE GENERALE, bénéficiaire de l'Inscription 00136 (**Créancier**), les Cédants conviennent de séquestrer entre les mains du Notaire Cédants, qui en est constitué séquestre et acceptera sa mission par l'encaissement des fonds, la somme de UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (1.281.974,51 €) prélevée sur le Prix de Cession.

Il est convenu que le Notaire Cédants sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds séquestrés au Créancier selon ses instructions.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, les Cédants affectent spécialement à titre de gage et nantissement au profit du Créancier pour le seul règlement de créances garanties par l'Inscription 00136 en vertu des présentes, la somme ci-dessus séquestrée, et ce jusqu'à l'exécution de l'engagement pris ci-dessus.

9.3 SEQUESTRE

Les Cédants remettent, ce jour, au Séquestre par virement bancaire par la comptabilité du Notaire Cédants la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) (le **Montant Séquestré**).

Les Cédants et le Cessionnaire désignent le Séquestre comme tiers dépositaire du Montant Séquestré.

Le Séquestre sera réputé avoir accepté cette mission par la réception du Montant Séquestré en sa comptabilité.

Afin d'assurer l'efficacité du nantissement, le Cédant et le Cessionnaire attribuent au Séquestre, qui l'accepte, la qualité de tiers convenu de l'article 2337 du Code civil, à l'effet de conserver cette somme et d'exécuter les missions visées ci-après.

9.3.1 Mission du Séquestre

- (a) Le Séquestre conservera le Montant Séquestré sur un compte ouvert en ses livres.

- (b) Le Séquestre libérera tout ou partie du Montant Séquestré aux Cédants, après réception, par la plus diligente des Parties de l'original d'un état des privilèges et nantissements de la Société, à une date postérieure à la date des présentes qui ne révèle aucune inscription sur la Société du chef des Cédants ou de leurs prédécesseurs ;
- (c) En toute hypothèse, le Séquestre versera, par virement bancaire, la totalité ou une partie du Montant Séquestré, après réception par le Séquestre de la plus diligente des Parties (i) d'une instruction conjointe des deux Parties contenant les instructions relatives à la libération du Montant Séquestré et (ii) du relevé d'identité bancaire signé de la personne à qui la totalité ou une partie du Montant Séquestré doit être versée.
- (d) En cas de difficulté dans l'exécution de sa mission, le Séquestre est dès à présent autorisé à déposer le Montant Séquestré, à tout moment, à la Caisse des Dépôts et Consignations à sa seule réquisition sans le concours des Parties.
- (e) Le Séquestre sera valablement déchargé de plein droit de son mandat par la remise des sommes conformément aux indications qui précèdent.
- (f) Dans tous les cas de figure, si la totalité des créances révélées est supérieure au montant du Montant Séquestré, le Séquestre remettra les fonds à un séquestre judiciaire.

9.3.2 Mainlevée

Les Parties donnent d'ores et déjà tous pouvoirs au Notaire Cédants pour :

- (i) effectuer les formalités de mainlevée de toutes suretés qui pourraient grever la Société ; et
- (ii) pour prélever sur le Montant Séquestré les sommes représentant le cout de telles formalités, notamment le cout de l'enregistrement aux impôts et la radiation de telles suretés au Greffe du Tribunal de commerce.

10. REALISATION

10.1 OPERATION EFFECTUEES

Les Parties constatent, à ce jour, que l'ensemble des opérations visées à l'article 10 du Compromis ont été effectuées par les Cédants ou le Cessionnaire, à savoir les Cédants ont fourni, ce jour, au Cessionnaire les documents suivants, sauf s'ils figurent déjà dans la Dataroom :

- (a) un original de la lettre de démission du gérant de la Société prenant effet à la Date de Réalisation ;
- (b) un original des décisions unanimes des associés de la Société actant de la démission du gérant, et procédant à la nomination d'un nouveau gérant choisi par le Cessionnaire ;
- (c) tous les moyens de paiements de la Société, à savoir : deux chèquiers, le premier sur lequel il reste 4 chèques, et le second non utilisé ;
- (d) les résiliations des pouvoirs des personnes habilitées à faire fonctionner les comptes bancaires de la Société, et les accès au compte en banque de la Société auprès de la SOCIETE GENERALE ;
- (e) une copie certifiée conforme des statuts à jour de la Société ;
- (f) une copie numérique de l'état des nantissements et privilèges de la Société délivré au cours du dernier mois précédant la Date de Réalisation et vierge de toute inscription ou mention, à l'exception des Inscriptions ;

- (g) une copie numérique du certificat de non faillite de la Société délivré au cours du dernier mois précédant la Date de Réalisation et ne faisant état d'aucune procédure ;
- (h) une copie numérique de l'extrait k-bis de la Société délivré au cours du dernier mois précédant la Date de Réalisation ;
- (i) un original de la décision collective des associés de la Société agréant le Cessionnaire comme nouvel associé conformément à l'article 10 des statuts de la Société ;
- (j) l'Agrément SOCIETE GENERALE ;
- (k) les copies des documents écrits attestant de la réalisation des Engagements Préalables conformément à l'Article 5.1 ;
- (l) les Comptes Définitifs certifiés conformes ;
- (m) un arrêté des comptes de la Société à la Date de Réalisation certifié conforme ; et
- (n) un relevé du compte bancaire de la Société arrêté au 5 avril 2023 certifié conforme, étant ici précisé que les Cédants déclarent que ce relevé de compte n'a fait l'objet d'aucune autre écriture depuis son édition de leur propre fait ou du fait de leurs préposés.

10.2 ELEMENTS MANQUANTS

Il est ici précisé que le Cédant n'a pas remis au Cessionnaire :

- le registre des assemblées générales de la Société et, de manière générale, tout autre registre de la Société, conformément à la déclaration dont une copie figure en **Annexe 10** (*Déclaration absence de registres de la Société*) ;
- le rapport de gérance, le texte des résolutions et la demande d'agrément stipulés comme étant annexés au procès-verbal des délibérations de la Société en date du 5 avril 2023 concernant l'agrément de cession de parts, la démission du gérant et la nomination d'un nouveau gérant ; et
- les originaux du kbis, du certificat de non-faillite, et l'état des privilèges et nantissements de la Société de moins d'un mois à la date des présentes, étant précisé que ces éléments ont été transmis de manière électronique.

11. DECLARATIONS DES CEDANTS

11.1 RELATIVES A LA SOCIETE

Les Cédants déclarent que chacune des déclarations et garanties suivantes est exacte, complète et sincère à ce jour :

11.1.1 Sur sa constitution et la vie de la Société

- (a) la désignation de la Société à l'article 5 du Compromis est exacte ;
- (b) la Société est dûment constituée dans le respect des lois et règlements applicables et existe valablement ;
- (c) la Société exerce des activités conformes à son objet social et aux lois et règlements applicables ;
- (d) depuis la constitution de la Société, aucun registre social, ni et livre de la Société n'a été tenu conformément à la réglementation en vigueur ;

- (e) les Parts ont été valablement émises et sont, au jour du transfert, la légitime pleine propriété des Cédants ;
- (f) la Société ne fait pas et n'a jamais fait l'objet, depuis l'acquisition de la Société par les Cédants, d'une demande en nullité, d'aucune procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ou de mise en liquidation forcée. La Société n'est pas en état de cessation des paiements ;
- (g) ils ont effectué toutes les formalités et obtenu toutes les autorisations préalables leur incombant nécessaires à la conclusion et l'exécution des présentes ;
- (h) les Parts sont libres de toute sûreté, réclamation, revendication, privilège, gage, nantissement, servitude, charge, affectation en garantie, droit de compensation, transfert à titre de garantie, réserve de propriété, opposition, séquestre, mesure de saisie quelconque ou restriction de quelque nature que ce soit, promesse de vente ou d'achat, option ou droit de préemption l'affectant ou tout autre droit de tiers ou obligation de quelque nature que ce soit afférant à sa propriété, sa cessibilité ou l'exercice de tout autre droit en résultant ainsi que tous contrats susceptibles d'instituer l'un des éléments précités, à l'exception des Inscriptions ;
- (i) le transfert des Parts au Cessionnaire par les Cédants et l'exécution par ce dernier de ses obligations découlant du Compromis ne constituent pas un manquement (i) à une disposition quelconque d'un pacte d'associés liant les Cédants ou la Société, (ii) d'une loi, d'un décret ou d'un règlement qui leur est applicable ou (iii) d'une décision judiciaire définitive qui les lie ;
- (j) le transfert des Parts au Cessionnaire par les Cédants et l'exécution par ces dernier de leurs obligations découlant du Compromis ne nécessite aucun consentement ni aucune autorisation de la part d'un tiers, autres que l'Agrément SOCIETE GENERALE obtenu préalablement ;
- (k) il n'a consenti aucun pacte de préférence tel que défini à l'article 1123 du Code civil à un tiers sur les Parts ;
- (l) les Parts de la Société ont été valablement émises et sont intégralement libérées ;
- (m) ils détiennent la pleine propriété des Parts, qui représentent 100 % du capital et des droits de vote de la Société;
- (n) la Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation dans aucune autre société, entité commerciale ou autre ;
- (o) la Société n'est pas associée d'un groupement d'intérêt économique, d'une société en nom collectif, ni membres d'un autre type de groupement ;
- (p) la Société n'a pas pris d'engagement de souscrire ou d'acquérir des participations ou intérêts dans une entité ;
- (q) la Société n'a aucun établissement secondaire tant en France qu'à l'étranger ;
- (r) la Société n'est pas liée à une convention ou un contrat visant à partager tout ou partie de ses bénéfices avec un tiers ;
- (s) la Société n'intervient en qualité de dirigeant ou de mandataire social, de droit ou de fait d'aucune autre société ;

11.1.2 Sur ses comptes sociaux et les Comptes de Cession

- (a) depuis son acquisition par les Cédants, les comptes sociaux de la Société ont été établis conformément aux Principes Comptables ;
- (b) tous les registres et documents comptables de la Société sont à jour et ont été tenus conformément à la législation en vigueur, ont été régulièrement approuvés, déposés et reflètent fidèlement et sincèrement les opérations qui y sont mentionnées , à l'exception des éléments suivants que les Cédants déclarent ne pas être en possession :
 - rapport de la gérance rapport spécial de la gérance pour l'exercice clos le 31 décembre 2019
 - rapport de la gérance pour l'exercice clos le 31 décembre 2018
 - rapport de la gérance rapport spécial de la gérance pour l'exercice clos le 31 décembre 2017
 - rapports de la gérance, rapports spéciaux du gérant et procès-verbaux d'approbation des comptes pour les exercices antérieurs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;

11.1.3 Sur les Emprunts

- (a) que la Société a respecté l'ensemble des déclarations, obligations et engagements stipulés dans les contrats relatifs aux Emprunts ;
- (b) qu'il n'existe pas d'impayé de la Société à quelque titre que ce soit ;
- (c) il n'existe aucune sureté et/ou garantie de la Société à l'exception de celles prévus à l'Article 7.7 ;

11.1.4 Responsabilité pénale de la Société

- (a) les Cédants déclarent qu'aucune procédure pénale n'a été engagée à l'encontre du dirigeant de la Société qui soit susceptible d'engager la responsabilité pénale de cette dernière en tant que coauteur ou complice de l'infraction poursuivie, qu'à sa connaissance aucune poursuite pénale n'a été engagée directement à l'encontre de la Société et que le casier judiciaire de la Société est vierge.

11.1.5 Sur l'activité de la Société

- (a) la Société n'emploie aucun salarié et n'est liée par aucune promesse d'embauche ;
- (b) la Société n'est pas engagée à conclure un quelconque autre contrat ;
- (c) la Société n'a pas consenti de procuration à des tiers en vigueur à ce jour ;
- (d) la Société n'est partie à aucun contrat, aucune opération ou convention avec les Cédants, ou avec aucune entité contrôlée par les Cédants, contrôlant les Cédants ou placée sous le même contrôle que les Cédants, la notion de « contrôle » étant interprétée par référence à l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- (e) la société VEY & ASSOCIES (912 728 243) est légitimement venue aux droits de l'association d'avocats à responsabilité professionnelle individuelle VEY & ASSOCIES (828 195 362) aux termes du Bail ;
- (f) aucune somme n'est due à la Société par ses représentants légaux ;
- (g) la Société est, à ce jour, uniquement partie aux contrats ou conventions suivants listés de manière exhaustive :
 - contrat de gaz naturel et électricité avec ENGIE ;
 - contrat d'assurance avec PatrimOne ; et

- Emprunts plus amplement décrits à l'Article 7.7 ;

11.2 IMPOTS ET TAXES

Les Cédants déclarent que, chacune des déclarations et garanties suivantes est exacte, complète et sincère à la date de ce jour :

- (a) les formalités et déclarations fiscales de la Société en matière d'Impôts ont été accomplies, souscrites ou déposées par la Société dans les délais et formes impartis par la Réglementation Fiscale et conformément à la Réglementation Fiscale et les informations contenues dans les déclarations sont exactes et complètes au regard des éléments connus par la Société à la date desdites déclarations et, sous cette réserve, ne sont pas susceptibles d'être remises en cause ;
- (b) la Société a mis en œuvre l'ensemble des moyens à sa disposition afin de respecter la Réglementation Fiscale ;
- (c) la Société est à jour dans le paiement de ses Impôts (y compris des acomptes) ;
- (d) la Société a satisfait à ses obligations en matière de délais de conservation de documents tels que prévus par la Réglementation Fiscale ;
- (e) à sa connaissance, chaque entité juridique, ayant ou non son siège de direction effective en France, détenant directement ou indirectement des parts dans la Société a, le cas échéant, dûment et valablement rempli ses obligations relatives au paiement de la taxe française annuelle de 3% sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des entités juridiques (Articles 990 D et suivants du Code général des impôts français) ou a, le cas échéant, régulièrement procédé aux formalités nécessaires, à l'effet de bénéficier de toute exonération à ce titre, et ce dans les délais applicables, de telle sorte qu'il n'existe aucun risque qu'une demande de paiement au titre de la taxe de 3% puisse être réclamée par voie de solidarité à la Société ;
- (f) la Société ne fait l'objet, pas plus qu'elle n'a fait l'objet, d'un contrôle, d'une demande ou d'une investigation de la part des autorités fiscales. Aucune procédure liée à un contentieux impliquant la Société en matière d'Impôt n'est actuellement en cours et aucun avis ou de notification d'une quelconque procédure de contrôle, de mise en recouvrement, de réclamation ou de redressement fiscal émanant des autorités fiscales n'a été reçu ;
- (g) la Société ne saurait encourir aucune responsabilité au titre du paiement d'Impôts dus par une autre entité et ne saurait se voir réclamer le paiement d'une quelconque somme à toute autre entité au titre des Impôts ;
- (h) les opérations de toute nature entre la Société et les Cédants ou avec les sociétés du groupe de VEY AVOCAT HOLDING ont été effectuées à des conditions normales comme si elles avaient été effectuées entre sociétés indépendantes ;
- (i) la Société ne bénéficie pas ou n'a pas bénéficié, à raison d'une opération intervenue antérieurement à la Date de ce jour, d'un report ou d'un différé d'imposition, à l'exception de l'échéancier susmentionné ;

11.3 RELATIVE AUX BIENS IMMOBILIERS

Les Cédants déclarent ce qui suit :

- (a) la désignation des Biens Immobilier à l'Article 8 est exacte ;

- (b) la Société détient la pleine et régulière propriété des Biens Immobiliers, sans restriction ni réserve quelconque ;
- (c) la Société n'est propriétaire d'aucun autre actif immobilier ni titulaire d'aucun droit réel immobilier et n'a aucune obligation ni droit d'en acquérir ;
- (d) l'origine de propriété des Biens Immobiliers est régulière, trentenaire, ininterrompue et incommutable ;
- (e) les Biens Immobiliers ne sont grevés d'aucune servitude et sont libres de toute inscription d'hypothèque, commandement de saisie ou de privilège, à l'exception des inscriptions relatives à l'Article 7.7 ;
- (f) depuis que la Société est propriétaire des Biens Immobiliers, aucune construction ni aucuns travaux n'ont été réalisés sur les Biens Immobiliers sans autorisation d'urbanisme et le cas échéant autorisation de l'assemblée de copropriété, si celle-ci était requise et qu'elles ont été effectuées dans les règles de l'art et sont conformes aux autorisations, réglementations et normes en vigueur en pareille matière ;
- (g) les Biens Immobiliers sont libres de toute occupation de quelque nature que ce soit ;
- (h) qu'il n'existe aucun litige ou contentieux en cours ainsi qu'aucune assignation en vue d'une procédure sur les Biens Immobiliers ;
- (i) les Biens Immobiliers n'ont fait l'objet d'aucune action en révocation, d'action en rescision, action en résolution, action en nullité rétrocession, révocation, réquisition ou expropriation et n'a reçu aucune notification à ce titre ;
- (j) ils n'ont consenti et la Société n'a consenti aucun droit de préférence, option, promesse de vente ou d'achat à un tiers quelconque ni souscrit d'engagement susceptible de conférer à un tiers un droit sur la propriété (notamment aucune clause de réserve de propriété) ou sur un démembrement de la propriété des Biens Immobiliers ;
- (k) que les Biens Immobiliers n'ont pas été modifiés tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes ;
- (l) les Cédants et/ou à la Société n'ont pas modifié ou laissé modifier l'affectation/ la destination des Biens Immobiliers en contravention tant des dispositions du Règlement de Copropriété que des dispositions légales et des dispositions d'urbanisme locales ;
- (m) que les Biens Immobiliers ne sont pas déclarés insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux ;
- (n) qu'il n'a jamais été notifié à la Société la nécessité de faire exécuter des travaux de sécurité et de mise en conformité dans les Biens Immobiliers ;
- (o) que les Biens Immobiliers ne comprennent pas de sanibroyeurs et que les éléments sanitaires des Biens Immobiliers n'ont pas été installés en contravention avec le Règlement Sanitaire de la Ville de Paris ;
- (p) qu'aucun élément d'équipement privatif dépendant des Biens Immobiliers, n'est irrégulièrement installé sur des parties communes de l'Ensemble Immobilier ;
- (q) qu'il n'y a pas de sinistre déclaré antérieur à ce jour et non réglé affectant les Biens Immobiliers
- (r) que la Société est à jour vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du règlement de ses charges et de toute autre somme qui serait devenue exigible au titre des Biens Immobiliers.

12. DECLARATIONS DES PARTIES

Chaque Partie déclare et garantit que :

- (a) elle a la pleine capacité pour (i) conclure l'Acte Réitératif et tout autre contrat ou document dont la conclusion est prévue aux termes des présentes et (ii) exécuter les obligations qui y sont mises à sa charge et bénéficier des droits qui y sont stipulés ;
- (b) l'Acte Réitératif constitue un engagement licite, valable, qui a force obligatoire à son encontre et l'engage valablement conformément à ses termes ;
- (c) toutes les formalités et autorisations préalablement requises dans le cadre de (i) la conclusion de l'Acte Réitératif et tout autre contrat ou document dont la conclusion est prévue aux termes des présentes, et (ii) l'exécution des obligations qui y sont stipulées, ont été dûment exécutées et obtenues ;
- (d) elle n'est pas en état de cessation des paiements ni ne fait l'objet d'une procédure instituée dans le cadre de la prévention ou du traitement des entreprises en difficulté visée au Livre VI du Code de commerce (ou toute procédure similaire dans toute autre juridiction concernée) et il n'existe aucune raison justifiant qu'une telle procédure soit engagée à son encontre ;
- (e) elle n'est pas dans un état de dépendance économique vis-à-vis de l'autre Partie ou vis-à-vis d'un tiers, et les termes et conditions des présentes et du Compromis ne confèrent à aucune des Parties un avantage manifestement excessif au sens de l'article 1143 du Code civil ;
- (f) le présent Acte Réitératif est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, et ses stipulations ont été librement négociées entre les Parties ; et
- (g) aucune des stipulations de l'Acte Réitératif ne crée un déséquilibre significatif entre les Parties.

13. GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

13.1 MODE DE CALCUL DE LA REDUCTION DE PRIX OU DE L'INDEMNITE POUR LE CAS OU LES PREJUDICES NE RESULTERAIENT D'OPERATIONS TRADUITES DANS LES COMPTES DEFINITIFS

Lorsque les dommages allégués par le Bénéficiaire ne résultent pas d'opérations traduites dans les Comptes Définitifs, la réduction du Prix de Cession ou l'indemnité, selon le cas, sera déterminée, en fonction du préjudice réel, qui en résulte, soit par les Parties concernées elles-mêmes soit, soit à défaut, les Parties devront désigner un Expert.

Il en sera également de même dans le cas où les préjudices résultent d'inexactitudes dans les déclarations et attestations faites aux présentes ou d'omissions dans les exceptions énoncées aux principes visés dans lesdites déclarations et attestations.

Les préjudices seront retenus pour leur montant intégral (100 %).

Si l'Expert désigné n'acceptait pas sa mission ou ne la menait pas à terme, un autre tiers serait désigné, d'un commun accord entre les Parties, et à défaut par le président du même tribunal, statuant en la forme des référés, à la requête de la Partie la plus diligente, et ainsi de suite ce jusqu'à ce qu'un Expert puisse ou veuille intervenir.

Afin de remplir sa mission, l'Expert aura accès à tous les documents nécessaires et/ou utiles en la possession des Signataires.

Il devra établir un rapport écrit faisant état de ses diligences et de ses conclusions et mettre en mesure les Parties, assistées de leurs conseils respectifs, de faire valoir leurs positions.

L'Expert devra notifier son rapport aux Parties dans un délai d'un (1) mois suivant sa désignation.

Ses conclusions s'imposeront aux Parties sauf erreur grossière ou manifeste.

Les frais d'expertise seront supportés à 50% par chaque Partie.

Les Parties paieront à concurrence de cinquante pour cent (50 %) chacune l'éventuelle provision à valoir sur les honoraires et frais d'expertise.

13.2 FAITS GENERATEURS

Les Garants s'engagent à indemniser le Bénéficiaire :

- (i) du montant de tout Dommage Indemnisable subi par le Bénéficiaire ou la Société à raison (a) de l'inexactitude de l'une quelconque des déclarations figurant à l'Article 11 et/ou (b) de documents qui ne sont pas en possession des Cédants et auraient dû être transmis au Cessionnaire, notamment les éléments stipulés à l'Article 10.2 ; ou
- (ii) du montant des sommes à décaisser par la Société et résultant de tout redressement, rectification ou autre titre exécutoire d'une Autorité en matière d'Impôts notifié au titre (a) des exercices clos jusqu'au 31 décembre 2021 et/ou (b) de la période entre le 1^{er} janvier 2022 et la Date de Réalisation dès lors que ces redressement, rectification ou autre titre exécutoire ont un fait générateur antérieur à la Date de Réalisation.

En cas de survenance d'un préjudice, le Bénéficiaire s'engage à faire toutes diligences, prendre toutes dispositions et plus généralement faire ses meilleurs efforts pour limiter le montant du préjudice dans la limite de l'intérêt de la Société.

13.3 NATURE DES SOMMES MISES A LA CHARGE DU GARANT

Toute somme due par les Garants au titre des garanties consenties au terme des présentes prendra la forme d'une réduction du Prix de Cession à verser au Bénéficiaire ou d'une indemnité à verser à la Société, au choix du Bénéficiaire.

13.4 MODE DE CALCUL DE LA REDUCTION DE PRIX OU DE L'INDEMNITE POUR LE CAS OU LES PREJUDICES RESULTERAIENT DES COMPTES DEFINITIFS

La réduction du Prix de Cession ou l'indemnité, selon le cas, sera calculée selon les stipulations qui suivent :

- (a) Les augmentations de passif et les diminutions d'actif seront déterminées par application des Principes Comptables au vu desquelles seront établis les Comptes Définitifs et non par application de toute autre méthode utilisée postérieurement à la réalisation de la Cession.
- (b) Les sommes garanties seront retenues toutes taxes comprises, sauf lorsque la T.V.A. facturée, ou tout autre impôt ou taxe équivalent prévu par la législation et la réglementation auxquelles la Société est soumise, sera récupérable par la Société.

Elles comprendront le principal, et toutes pénalités et/ou intérêts de retard effectivement supportés par la Société.

(c) Les redressements fiscaux et les rectifications fiscales pris en compte au titre de la garantie seront les redressements et rectifications subsistants après application du droit à compensation et de la déduction en cascade, instituée par l'article 77 du Livre des Procédures Fiscales, ou tout autre mécanisme équivalent prévu le cas échéant par la législation et la réglementation étrangères.

(d) Les redressements et rectifications en matière de TVA, ou tout autre impôt ou taxe équivalent prévu par la législation et la réglementation auxquelles la Société est soumise, sont garantis pour leur montant global effectivement dû par la Société.

(e) Il sera tenu compte (i) de toute déductibilité fiscale liée à l'impôt sur les sociétés et à ses contributions additionnelles qui résulterait de la charge incombant, le cas échéant, à la Société comme conséquence du fait générateur visé à l'Article 13.1 quelle que soit la nature de cette charge, toute charge occasionnant une économie d'impôt effective sera retenue après déduction de l'impôt économisé, calculé au taux en vigueur au cours de l'exercice au titre duquel elle sera déduite fiscalement et (ii) de toute augmentation d'Impôt exigible au titre de l'exercice au cours duquel ladite indemnisation aura été versée, appréciée au niveau de la Société et/ou du Bénéficiaire (selon le cas), de telle sorte que la Cible et/ou le Bénéficiaire (selon le cas) soit placée dans une situation équivalente, après prise en compte de la fiscalité applicable à ladite indemnisation ou à la réduction du Prix de Cession, à celle dans laquelle ils auraient été si aucun passif n'était survenu.

(f) Les redressements fiscaux, de quelque nature que ce soit, qui se traduiraient par un simple décalage d'imposition (c'est à dire qui aboutiraient à un simple transfert de bénéfice ou de charge d'un exercice sur l'autre ou différé de droit à déduction s'agissant de la TVA) sont exclus du champ du préjudice et ne donneront lieu à aucune réduction de prix ou indemnité.

(g) Tout montant définitivement payé à la Société par quelque tiers que ce soit (par exemple une compagnie d'assurance ou toute autorité fiscale) au titre du préjudice subi par cette dernière viendra diminuer le montant de l'indemnité ou de la réduction du Prix de Cession au titre dudit préjudice en vertu des présentes, sous réserve des impôts et taxes générés le cas échéant par ce paiement et des frais éventuellement engagés pour l'obtenir.

(h) Il sera procédé à une compensation entre les accroissements de passif et les diminutions d'actif d'une part et les éventuels accroissements d'actif et les diminutions de passif d'autre part qui pourront être constatés au titre des actifs et passifs garantis. À titre d'exemple, la reprise d'une provision pour dépréciation relative à un actif qui donnerait lieu à imposition, ne pourra donner lieu à réduction de prix ou indemnité au titre de la présente garantie, l'accroissement de passif (l'imposition) étant compensé par l'accroissement d'actif (la reprise de la provision).

13.5 FRANCHISE

De minimis : le Bénéficiaire ne sera pas habilité à faire une demande d'indemnisation aux termes des présentes pour tout dommage dont le montant unitaire ne serait pas supérieur à un montant de deux mille euros (2.000 €), le montant du dommage étant apprécié isolément pour chaque demande d'indemnisation ou globalement par groupe de demandes d'indemnisation en cas de demandes plurielles sur un même fondement ou trouvant leur cause ou leur origine dans des faits, actes ou événements similaires, de même nature ou connexes.

13.6 LETTRES DE RECLAMATION

Le Bénéficiaire devra, dans les trente (30) Jours Ouvrés de la date à laquelle il en a connaissance, notifier aux Garants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la *Lettre n°1*) tous faits, événements ou situations portés à sa connaissance et de nature à entraîner la mise en jeu de la présente garantie.

Chaque Réclamation devra faire état, de façon précise et détaillée, de son fondement et, s'il est connu, du montant du Dommage Indemnisable dont le Bénéficiaire réclame l'indemnisation avec le détail de son calcul. Elle devra également être accompagnée de tout justificatif approprié et des documents auxquels elle fait référence.

Dans l'hypothèse où à la date de cette Réclamation, le montant du Dommage Indemnisable subi par le Bénéficiaire ne pourrait être déterminé ou ne pourrait l'être de façon définitive, le Bénéficiaire devra adresser, dans les délais visés ci-dessus, une Réclamation provisoire comportant les informations requises au présent Article sauf en ce qui concerne le montant du Dommage Indemnisable pour lequel seuls seront fournis les éléments de calcul ou d'estimation du Dommage Indemnisable en possession du Bénéficiaire à cette date.

Une telle Réclamation provisoire ne vaudra pas demande d'indemnisation au titre de la présente garantie.

Dès que le montant du Dommage Indemnisable pourra être déterminé par le Bénéficiaire, ce dernier devra le notifier au Garant avec tout justificatif s'y rapportant dans le cadre d'une demande d'indemnisation (la **Lettre n°2**) telle que prévue ci-dessous.

En outre, le Bénéficiaire s'engage à informer et à communiquer dans les dans les trois (3) Jours Ouvrés de leur réception aux Garants :

- (a) la copie de tout avis de vérification en matière fiscale ou sociale reçu par la Société et susceptible d'entraîner la mise en jeu de la présente garantie ;
- (b) la copie de toute proposition de rectification ou notification de redressement susceptible d'entraîner la mise en jeu de la présente garantie ;
- (c) la copie de toute réclamation ou assignation en provenance d'un tiers susceptible d'entraîner la mise en jeu de la présente garantie. En cas d'assignation en référé ou d'assignation à bref délai, cette information devra être communiquée en temps utile aux Garants pour lui permettre d'assurer sa défense ;
- (d) la copie de toutes correspondances, pièces, avis, notifications et demandes reçus par ou en possession de la Société en relation avec toute Réclamation d'un tiers ayant donné lieu à une réclamation ;
- (e) toute évolution procédurale significative suivant une Réclamation.

Le défaut de notification d'une Réclamation dans les délais prévus ci-dessus exonérera les Garants de son obligation d'indemnisation au titre de la Réclamation en question.

La défense face à toute Réclamation d'un tiers (en ce compris les Autorités compétentes en matière d'Impôts) sera assurée par le Bénéficiaire ou la Société conjointement avec les Garants.

A cet effet, le Bénéficiaire devra informer suffisamment à l'avance les Garants de la tenue des négociations, discussions et réunions concernant les réclamations, enquêtes, procédures ou vérifications dont feraient l'objet la Société de manière à ce que les Garants, assistés ou non de ses conseils, puisse, s'ils le souhaitent, y participer ou y être représentés.

Sous réserve que les Garants ne s'opposent pas à la recevabilité de la Réclamation, et qu'ils en fassent la demande par écrit, le Cessionnaire engagera (ou fera en sorte que la Société engage) toute action que les Garants estimeront raisonnable de demander, sous réserve du respect de l'intérêt social de la Société, de l'intérêt du Bénéficiaire et des conditions ci-dessus visées, aux seuls frais de la Société, afin d'éviter, de contester, résister, faire appel, compromettre ou se défendre contre la réclamation d'un tiers.

Concernant une quelconque réclamation d'un tiers, le Bénéficiaire et/ou la Société ne devra(ont) faire à ce sujet aucune admission de responsabilité, aucun accord ou transaction avec quelque personne, organisme ou autorité

que ce soit en rapport avec ce sujet, sans l'accord préalable écrit des Garants, lequel accord devant être notifié au Cessionnaire et/ou à la Société dans les délais et conditions visés à l'Article 13 et ne pourra être refusé sans motif raisonnable, étant précisé que le fait que les Garants se considèrent hors champ d'application de la présente garantie constitue un motif raisonnable. L'accord des Garants vaudra acceptation de la mise en œuvre de la présente garantie.

Dans tous les cas, la Partie chargée d'assurer la défense des intérêts de la Société dans le cadre de la réclamation d'un tiers devra le faire de façon loyale à l'égard de l'autre Partie et dans le souci de ne pas nuire aux intérêts de la Société, l'autre Partie étant également tenue de coopérer de façon loyale. En cas de vérification fiscale, douanière ou sociale, le Bénéficiaire s'engage, à première demande des Garants, à demander le bénéfice du sursis de paiement de l'Autorité concernée.

13.7 PAIEMENT

Toute demande d'indemnisation par le Bénéficiaire en application de l'article 13.1 des présentes sera effectuée par notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Garant (la **Lettre n°3**). Cette notification du Bénéficiaire devra faire état du montant des sommes qui sont réclamées aux Garants et du détail de leur calcul être accompagnée de tous justificatifs disponibles pour permettre aux Garants d'en juger.

L'accord des Garants ne pourra résulter que d'un accord exprès écrit de sa part sur le montant de l'indemnité réclamé par le Bénéficiaire dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception de la Lettre n° 3 (la **Lettre n° 4**), étant toutefois précisé qu'en cas d'absence d'objections ou de silence des Garants quant à la Réclamation faite dans la Lettre n°3 dans la mesure où celle-ci est basée sur une réclamation de tiers dans le délai de trente (30) jours calendaires susvisé, l'accord des Garants sera réputé donné sur ladite demande d'indemnisation.

Sans préjudice des stipulations du paragraphe précédent, en cas de contestation écrite des Garants sur le principe ou le montant de l'indemnité réclamée, les Garants seront réputés avoir refusé le principe et/ou le montant de l'indemnité. Dans cette hypothèse, les Garants et le Bénéficiaire se réuniront dans les quinze (15) jours calendaires de la réception par le Bénéficiaire de la Lettre n°4 et disposeront d'un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de cette réunion, aux fins de régler amiablement leur différend. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, le différend sera définitivement tranché selon la même procédure énoncée à l'Article 13.4.

Les sommes dues par les Garants au Bénéficiaire au titre de l'Article 13 des présentes seront satisfaites sous la forme d'un paiement effectué dans les trente (30) jours calendaires à compter soit (a) de la réception de la Lettre n°4 par le Bénéficiaire, soit (b) en cas refus des Garants, des conclusions de l'Expert, soit (c) en cas refus des Garants, de la signification aux Garants d'une décision judiciaire ou arbitrale condamnant les Garants à payer lesdites sommes au Bénéficiaire.

Les Garants sont solidaires entre eux à l'égard du Bénéficiaire.

13.8 DUREE D'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

Le présent Article 13 pourra être mis en œuvre par le Bénéficiaire à compter de ce jour et pendant une durée de TROIS (3) années. Toutefois, en cas de contrôles, la garantie du passif fiscal, parafiscal, douanier prendra fin TRENTE (30) jours calendaires après la solution définitive amiable, contentieuse ou judiciaire découlant desdits contrôles.

Tout retard de paiement obligera les Garants à régler au Bénéficiaire, sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard au taux annuel de EURIBOR 3 mois + 100 points de base.

14. REGIME FISCAL

14.1 ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le Notaire Cessionnaire procédera aux formalités d'enregistrement de l'Acte Réitératif à la recette des impôts compétente, aux frais du Cessionnaire, et paiera tous les droits de mutation au taux applicable à la date d'accomplissement des formalités d'enregistrement, dans les délais légaux, de manière à ce que les Cédants ne soient jamais inquiétés ni recherchés de ce chef.

Le Cessionnaire justifiera auprès des Cédants du respect de cette formalité à première demande de leur part.

Il est ici précisé que les droits d'enregistrement dus sur la cession des Parts seront déterminés conformément aux dispositions de l'article 726 I-2° du Code Général des Impôts et s'élèveront à la somme de :

	BASE	TAUX	TAXE
Prix	2.416.012,75 €		
Assiette	2.416.012,75 €	5%	120.801,00 €
TOTAL			120.801,00 €

Il sera procédé aux formalités de modifications au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS dans les délais légaux, par le Notaire.

14.2 DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Les Cédants déclarent faire leur affaire personnelle des impôts dont ils pourraient être personnellement redevables au titre de la Cession et notamment l'impôt sur la plus-value le cas échéant.

15. FRAIS

Le paiement des frais, droits honoraires et émoluments de l'Acte Réitératif à régulariser et de ses suites est à la charge du Cessionnaire.

En outre, chacune des Parties supporte la charge définitive des honoraires de ses conseils respectifs.

16. FORMALITES

Le Cessionnaire procédera aux formalités de publication légale et de dépôt au greffe du Tribunal de commerce de PARIS dans les trente (30) jours calendaires à compter des présentes et en justifiera aux Cédants à première demande.

17. ABSENCE DE MODIFICATION DU COMPROMIS

L'intégralité des stipulations du Compromis qui ne sont pas modifiées par le présent Acte Réitératif restent en vigueur.

18. CONFIDENTIALITE

Aucune Partie ne rendra public le contenu de l'Acte Réitératif, ses Annexes, ainsi que toutes conventions, documents et informations qui y sont relatifs sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit et préalable des autres Parties, sauf :

- (a) à ses conseils astreints au secret professionnel ; ou
- (b) aux établissements bancaires chargés d'opérer le financement ; ou
- (c) aux autorités publiques ou nationales auxquelles cette transmission serait nécessaire en vertu d'une disposition légale ou réglementaire obligatoire ou en vue d'obtenir une autorisation ou une exemption nécessaire à la réalisation des présentes ; ou
- (d) afin de contraindre une Partie à exécuter ses engagements en raison de son refus à le faire ou de son inexécution.

Les Parties pourront toutefois, après accord préalable de toutes les Parties, procéder à la communication d'un communiqué de presse dans les revues de leur choix. En outre les Parties pourront faire état de l'opération à tout tiers, sans en divulguer pour autant les conditions de celle-ci.

19. REPRESENTATION DES CEDANTS

Antoine VEY est mandaté irrévocablement comme le représentant des Cédants et Garants (le **Représentant des Cédants**) à l'effet de représenter les Cédants/Garants vis-à-vis du Cessionnaire pour les besoins de l'exécution du Compromis (si nécessaire).

Le mandat de représentation confié au Représentant des Cédants est d'intérêt commun et ne pourra pas être révoqué.

Aucun Cédant/Garant ne pourra remettre en cause vis-à-vis du Cessionnaire toute décision prise par le Représentant des Cédants en exécution du mandat conféré aux termes des présentes.

Toute communication, notification ou demande faite par le Cessionnaire au Représentant des Cédants sera valablement faite à l'encontre de l'ensemble des Cédants/Garants.

Les Parties conviennent en outre que les Cédants/Garants seront valablement engagés au titre du Compromis par les décisions qui seront prises par le Représentant des Cédants et communiquées au Cessionnaire.

En cas de communications divergentes émanant des Cédants/Garants et du Représentant des Cédants, la communication du Représentant des Cédants prévaudra.

20. NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Toute notification qui serait nécessaire sera valablement réalisée par simple lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge ou en cas d'urgence justifiée, par mail (aux adresses mail définies ci-dessous) ou, en cas d'interruption du service postal, par tous moyens utiles, tous délais courant soit du jour de la délivrance de ladite lettre ou de sa première présentation, les indications de la Poste faisant foi, soit du jour de remise de l'avis délivré par un autre moyen.

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, les Parties élisent domicile, sauf changement dûment notifié au préalable, à leurs sièges respectifs visées en tête des présentes.

Les notifications devront être adressées :

- pour VEY AVOCAT HOLDING :
Attention : Monsieur Antoine VEY
Adresse : PARIS (75007), 16 boulevard Raspail
E-mail : perso@vey-associes.com
- pour Antoine VEY :
Adresse : PARIS (75006), 9 rue Mazarine
E-mail : perso@vey-associes.com
- pour H5 :
Attention : Monsieur Franck Viallet
Adresse : 4 rue de Penthièvre à PARIS (75008)
E-mail : franck.viallet@geauto.fr

21. DROIT APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE

21.1 DROIT APPLICABLE

L'Acte Réitératif est soumis au droit français.

21.2 JURIDICTION COMPETENTE

Les Parties s'efforceront de régler amiablement les éventuels différends relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution des présentes. À défaut, lesdits différends seront soumis, en première instance, à la compétence du Tribunal de Commerce de Paris.

22. LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 (*Pouvoirs de VEY AVOCAT HOLDING*)

Annexe 2 (*Pouvoirs d'Antoine VEY*)

Annexe 3 (*Pouvoirs du Cessionnaire*)

Annexe 4 (*Pouvoirs de la Société*)

Annexe 5 (*Liste de la Documentation*)

Annexe 6 (*Comptes Définitifs*)

Annexe 7 (*Etat hypothécaire*)

Annexe 8 (*Agrément SOCIETE GENERALE*)

Annexe 9 (*Accords de mainlevée des Inscriptions contre remboursement de la SOCIETE GENERALE*)

Annexe 10 (*Déclaration absence de registres de la Société*).

fait à PARIS,

le 5 avril 2023,

en cinq (5) exemplaires originaux

Cédant



VEY AVOCAT HOLDING

Représentée par Maître Marion
TAFANEL-BRAS

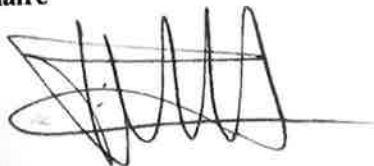
Cédant



Monsieur Antoine VEY,

Représentée par Maître Marion
TAFANEL-BRAS

Cessionnaire



115

Représentée par Monsieur Franck
VIALLET

Société



SCI BOETIE XIII

Représentée par Maître Marion
TAFANEL-BRAS

Les présentes reliées par le procédé
ASSEMBLACT R.C. empêchant toute
substitution ou addition sont signées à
la dernière page. Application du décret
71.941 du 26.11.71 ART 9-15.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST LAZARE
Le 26/04 2023 Dossier 2023 00018140, référence 7564P61 2023 N 01839
Enregistrement : 120801 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Cent vingt mille huit cent un Euros
Montant reçu : Cent vingt mille huit cent un Euros

IMMO 10

**Société civile immobilière
Au capital de 1.000,00 Euros**

**Siège social : 13 rue La Boétie
75008 PARIS**

920 592 631 RCS PARIS

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

**STATUTS MIS A JOUR SELON L'ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES
DES ASSOCIES EN DATE DU 1^{ER} JUILLET 2023**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1°) **Monsieur Franck, Fernand VIALLET** demeurant à PARIS (75008), 13 rue de La Boétie,
Né à VALENCE (26000), le 21 janvier 1963
Epoux de Madame Shamona HABIB, mariés sous le régime de la séparation de biens
De nationalité française
Résident au sens de la réglementation fiscale
- 2°) la société dénommée « **H5** », société par actions simplifiée au capital de €. 1.000,00, ayant son siège social sis à PARIS (75008), 13 rue La Boétie, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 853 671 063

Il existe une société dénommée « **IMMO 10** », société civile immobilière au capital de 1.000,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 13 rue La Boétie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 920 592 631,

Dont les statuts s'établissent ainsi qu'il suit :

CONTRAT DE SOCIETE

TITRE PREMIER. - FORME, DENOMINATION, OBJET SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

« IMMO 10 »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » ou « S.C.I » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la prise en crédit-bail, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction, ou à rénover, de tous autres biens meubles ou de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, tous actes d'échanges, d'acquisition, ou de constitution de mitoyennetés, de constitution de servitudes ou de tous droits réels qui se révéleraient nécessaires pour la propriété, la conservation et l'entretien des immeubles par elle acquis ou à elle apportés, la gestion et la conservation desdits immeubles, la régularisation de tout contrat de crédit-bail ;
- la gestion de patrimoine et plus spécialement la gestion de patrimoine immobilier ;
- la mise à bail de tous locaux pour tous baux conformément à la destination de l'ensemble immobilier et notamment la régularisation des baux, et le cas échéant la régularisation de baux à titre commercial, mixte, professionnel des biens acquis ;
- la gestion de la trésorerie de la société au moyen de tous placements non spéculatifs ;
- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels, à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel, social ou mixte ;
- la division de l'immeuble ou la subdivision en lots sous le régime de la copropriété ou par état descriptif de division en volumes ;
- l'aliénation de tout ou partie des biens lui appartenant, pourvu que ce soit dans le cadre de la gestion patrimoniale et civile de l'objet social ;
- la mise à disposition gratuite de tout ou partie des biens sociaux au profit de l'un des associés sur simple décision de la gérance ou de l'assemblée générale des associés ;
- l'obtention de toute ouverture de crédit et facilités de caisse, la régularisation et la souscription de tous actes d'emprunts pour effectuer l'acquisition des locaux acquis par la société, et la conservation des bâtiments existants, la réalisation de tous travaux portant sur l'immeuble, partie de celui-ci, ainsi que ses aménagements, le cas échéant, le règlement de toute obligation ou taxes afférentes aux opérations de construction et de réhabilitation ou autres visées dans le présent objet social, la production de garanties hypothécaires ou autres pour lesdits emprunts ou qui seraient nécessaires à l'activité et l'objet de la société ;

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

Et, généralement, toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société, notamment toutes opérations facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils sont débiteurs en raison de l'exécution des travaux de construction ou autre et ce par voie de garantie hypothécaire, si la réglementation l'autorise.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

PARIS (75008), 13 rue La Boétie

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - 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, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

La société n'est pas dissoute par le décès, l'absence, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé, l'ouverture d'une procédure de surendettement ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 – APPORTS

Il est apporté à la société, savoir :

1/ la SAS « **H5** », une somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS,
Ci 999,00 EUR

2/ **Monsieur Franck VIALLET**, une somme de UN EURO,
Ci 1,00 EUR

TOTAL des apports en numéraire : MILLE EUROS
Ci 1.000,00 EUR

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) correspondant au montant des apports en numéraire effectués par les associés.

Il est divisé en MILLE (1.000) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1.000, et attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, savoir :

1/la SAS « **H5** », à concurrence de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF parts sociales,
 Ci..... 999 parts
 Numérotées de 1 à 999.

2/ **Monsieur Franck VIALLET**, à concurrence de UNE part sociale,
 Ci..... 1 part
 Numérotée 1.000.

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social : MILLE parts sociales,
 Ci..... 1.000 parts

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation, soit d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.
 Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées.
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale à proportion de leur droit en vertu du barème fixé par le Code Général des Impôts.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve du respect de la procédure d'agrément-préemption ci-après stipulée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Réduction du capital

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code Civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire seront reportés sur ledit bien.

TITRE III. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 9 - GERANCE

1 - Nomination et durée des fonctions

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, personne physique ou morale, désignés pour une durée limitée ou non, par décision ordinaire des associés.

Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire, la faillite, l'ouverture d'une procédure de surendettement, la révocation ou la démission mettent fin aux fonctions du gérant.

La gérance est révocable par décision de justice pour cause légitime. Elle est également révocable ad nutum par décision des associés statuant dans les mêmes conditions que pour la nomination du gérant.

Le gérant révoqué, qui a également la qualité d'associé, ne peut exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code civil.

2 - Désignation du premier gérant

La gérance de la société est assurée par :

- la société dénommée « **H4** », société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 4 rue de Penthièvre, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 878 803 956,

représentée par son Gérant, Monsieur Franck VIALLET, né le 21 janvier 1963 à VALENCE, demeurant à PARIS (75008), 13 rue la Boétie.

Monsieur Franck VIALLET, en sa qualité de Gérant de la société H4, déclare accepter les fonctions qui lui sont conférées pour une durée illimitée et déclare qu'aucune prescription, aucune mesure, décision, interdiction ou incompatibilité quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

Toute modification de la gérance ne fera pas l'objet de mise à jour des présents statuts, seul le premier gérant étant nommé dans les statuts.

Par dérogation aux stipulations qui précèdent, les parties décident que les premiers co-gérants ne pourront être révoqués dans leurs fonctions que sur décision collective prise à l'unanimité des associés.

3 - Pouvoirs de la gérance

La gérance doit consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

a. Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

b. Dans les rapports entre associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention « *pour la société* » suivie de la dénomination sociale.

La gérance peut déléguer ponctuellement et temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'entre eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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.

Pour les actes de disposition (achat, apport, vente immobilière, hypothèque ou remise en gage des biens sociaux), les co-gérants devront obligatoirement agir conjointement.

Pour la signature de tout bail, les co-gérants devront obligatoirement agir conjointement.

4 - Limitations aux pouvoirs de la gérance

Principe

Toutefois, les actes et opérations suivants exigent l'accord préalable de la collectivité des associés par décision extraordinaire sans que cette limitation de pouvoirs puisse être opposable aux tiers, savoir :

- acquérir et aliéner des biens et droits immobiliers ;
- contracter des emprunts sous quelque forme que ce soit ou conférer des garanties réelles ou autres sur les biens meubles et immeubles de la société ;
- participer à la fondation de sociétés et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer ;
- prendre des participations dans d'autres sociétés.

Tempéraments

La limitation énoncée ci-dessus ne sera pas opposable à la gérance dès lors qu'il s'agit pour elle de mettre en place une ligne de crédit souscrit pour le compte de la société auprès d'un établissement bancaire choisi, sous la forme d'un ou plusieurs prêts, dont le montant total devra être approuvé toutefois en Assemblée Générale Ordinaire.

En effet, cette ligne de crédit devra être destinée à financer des travaux d'entretien, d'amélioration des biens sociaux ainsi que ceux relevant de grosses réparations ou encore ceux engagés afin d'accompagner tout nouveau locataire dans la prise à bail de locaux vacants dont la société est propriétaire.

L'ensemble de ces travaux occupent une place essentielle dans la gestion des biens sociaux dans la mesure où ils permettent de maintenir la qualité des immeubles acquis et par conséquent augmentent la rentabilité financière de la société qui en est propriétaire. Les charges liées audits travaux représentent un poste significatif dans la comptabilité sociale.

Cette limitation n'est cependant pas opposable au premier gérant, ci-dessus désigné, lequel aura les pouvoirs, notamment de disposition, les plus larges dans le cadre de l'objet social.

5 - Gestion locative et de trésorerie

Il est précisé qu'il appartient à la gérance de prendre toute décision en matière de **gestion de trésorerie** qui ne pourra en aucun cas être spéculative, d'assurer la **gestion locative** des biens immobiliers appartenant à la société en régularisant tous contrats relatifs à la gestion desdits immeubles et tous contrats de bail avec toutes personnes et sociétés que la gérance avisera, moyennant le prix et les charges et conditions que la gérance jugera convenables, et d'assurer un bon entretien de l'immeuble en réalisant ou en faisant réaliser dans lesdits biens immobiliers tous travaux d'entretien, de rénovation et d'aménagement et en passant et signant avec tous architectes ou entreprises de son choix tous traités et marchés de travaux selon les charges et conditions que la gérance avisera.

6 - Conventions réglementées et interdites

1. Toute convention, à l'exception de celles portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenant, directement ou par personne interposée, entre la société et la gérance doit être soumise au contrôle des associés.

A cette fin, la gérance de la société présente sur ces conventions un rapport spécial aux associés qui devront statuer sur ce rapport lors de la réunion d'approbation des comptes annuels ; ce rapport est joint aux documents adressés aux associés en cas de consultation à distance. L'intéressé ne peut prendre part au vote sur ladite convention.

Sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises au contrôle des associés ; elles devront toutefois être portées à connaissance des associés dans le rapport annuel de gestion de la gérance.

2. La gérance s'interdit strictement de percevoir toute rémunération de tiers au titre de la négociation de baux ou de prêts consentis ou souscrits par la société, ainsi qu'en cas de mutation de biens sociaux. La collectivité des associés statuant en la forme ordinaire pourra allouer, si elle le juge opportun, toute rémunération à la gérance au titre des négociations de baux, prêts ou des biens sociaux.

7 - Responsabilité

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

8 - Rémunération

La gérance n'est pas rémunérée, sauf décision contraire prise en assemblée générale des associés à la majorité ordinaire.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 10 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
- la vente de biens ou droits immobiliers sociaux ;
- la construction de nouveaux bâtiments ;
- le recours à l'emprunt bancaire destiné à l'acquisition ou à la construction de biens immobiliers ;
- la participation, l'acquisition, la cession de parts ou actions de sociétés filiales ;
- la constitution de garantie tant réelle que personnelle ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la dissolution de la société ;
- sa transformation en société de toute autre forme ;
- le changement de nationalité de la société.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant **plus des DEUX TIERS du capital social, sauf les cas où l'unanimité est expressément requise.**

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant **plus de la MOITIÉ du capital social.**

2 – Modalités

Les décisions collectives des associés pourront être prises par la participation de tous les associés et des usufruitiers s'il y a lieu :

- en assemblée ;
- à distance, par voie de consultation écrite (courrier ou télécopie) ou d'un vote électronique (e-mail) ;
- par conférence visio ou téléphonique ou tout autre procédé électronique ou informatique (notamment par internet) ;
- ou encore résulter d'un acte signé par tous les associés, au choix de la gérance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par la gérance.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée ou tout moyen de convocation électronique avec accusé de réception. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Le vote à distance des associés pourra s'effectuer sous forme de courrier électronique ; à cette fin, la société devra recueillir le consentement de chaque associé destinataire des envois dématérialisés de documents.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre ou par internet, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, ou par courriel avec accusé de réception, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si la gérance fait droit à la demande, elle procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par son conjoint ou par un autre associé, ou encore par tout avocat ou notaire, justifiant de son pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents ou représentés.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par la gérance, à défaut l'associé ou l'usufruitier présent ou représenté titulaire du plus grand nombre de droits de vote.

L'Assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit être retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés. Toutefois, aucune décision augmentant les engagements d'un associé ne peut être prise sans le consentement de celui-ci.

ARTICLE 11 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 12 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

1. Tenue de la comptabilité

Les comptes de la société seront tenus selon les règles applicables aux sociétés commerciales avec comptabilisation des amortissements des biens et droits immobiliers immobilisés.

Les écritures de la société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

2. Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} octobre d'une année et finit le 30 septembre de l'année suivante.

Par exception, le premier exercice commencera le 1^{er} octobre 2022 et se terminera le 30 septembre 2023.

Les comptes sont établis par la gérance à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.

L'assemblée ou la gérance pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

ARTICLE 13 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Il est précisé que les revenus de la société sont prioritairement affectés à l'apurement du passif social avant toute autre affectation et notamment distribution de bénéfices.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux, lorsque l'assemblée générale ordinaire des associés a décidé expressément de cette mise en distribution. A défaut d'une telle décision, tout ou partie des bénéfices nets distribuables seront affectés à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Le bénéfice distribué est inscrit au crédit de chaque associé dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, par la gérance, à défaut par les associés.

Les sommes dont la distribution est décidée sont mises en paiement dans les trois mois de la décision.

La gérance est habilitée, sous sa responsabilité, à verser aux associés des acomptes à valoir sur la distribution des résultats.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

TITRE IV - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 14 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Qualité d'associé et représentation des parts sociales

La qualité d'associé est attachée à la propriété ou la propriété indivise d'une part sociale. Si le conjoint d'un associé revendique la qualité d'associé postérieurement à la réalisation de l'apport ou de l'achat des parts, il doit être agréé par tous les autres associés.

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par la gérance, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

2 - Droit aux bénéfices, obligation aux pertes

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

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.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société, à peine de nullité de leur demande.

3 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé ou usufruitier peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

4 - Transmission des droits et obligations des associés.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion à toutes les clauses des présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

5 - Obligation financière

Les associés sont tenus en cas de difficultés de trésorerie de la société à faire des avances en compte courants afin de ne pas mettre en péril la société. Ces avances se feront en proportion des parts détenues par chaque associé.

Le montant global des avances en compte-courant à effectuer sera décidé par l'assemblée générale des associés statuant à la majorité simple.

La même assemblée pourra également déterminer le blocage des comptes courants.

Elle en fixera ainsi la durée, les intérêts rémunérant lesdits comptes, ainsi que leurs modalités de remboursement.

ARTICLE 15 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES- INDIVISION

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les propriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

ARTICLE 16 – CONVENTIONS APPLICABLE EN CAS DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE DE PARTS SOCIALES

Qualité d'associé - représentation aux assemblées générales

L'usufruitier des parts sociales n'est pas associé.

Sauf convention contraire dûment notifiée à la société préalablement à toute assemblée d'associés, l'usufruitier représente valablement le nu propriétaire à l'égard de la société et exerce le droit de vote pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires, sauf pour les cas où le droit de vote appartient exclusivement au nu-propriétaire pour les décisions suivantes, savoir :

- distribution du résultat exceptionnel ou des réserves ;
- fusion, scission, absorption ou apport partiel de ses actifs ;
- dissolution anticipée de la société ;
- prorogation de la durée de la société ;
- transformation de la société sous une forme commerciale ;
- changement de nationalité de la société.

La vente des actifs immobiliers sociaux devra recueillir dans tous les cas l'accord unanime de l'usufruitier et du nu-propriétaire pour que les parts démembreées puissent être prises en compte dans le décompte des votes de cette décision extraordinaire.

Le nu-propriétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul le droit de vote. En sa qualité d'associé, il bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier et peut obtenir que soit consigné dans le procès-verbal ses observations éventuelles. La même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite. Inversement, l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix ou avis consultatif, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-propriétaire.

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

Prérogatives pécuniaires en cas de démembrement des parts sociales

En cas de démembrement des parts, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle, et sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

- les apports démembrés réalisés conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire seront rémunérés par des parts soumises au même démembrement que les biens apportés ;
- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises au même démembrement que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution.

Affectation et répartition des bénéfices et des pertes entre l'usufruitier et le nu-propiétaire

En cas de démembrement des parts sociales, il convient de distinguer les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels et des opérations relatives au capital proprement dites.

Résultat courant

Les bénéfices courants, en ce compris les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement, revient à l'usufruitier.

L'usufruitier jouit sur le résultat social courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Il peut, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, décider de la mise en distribution du résultat courant de l'exercice social et du report à nouveau. Il peut pareillement porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice ou affecter en réserve tout ou partie du résultat social de l'exercice ou du report à nouveau. Enfin, il peut décider de l'augmentation de capital de la société par incorporation de toutes les sommes qui n'ont pas été mises en distribution.

Résultat exceptionnel et réserves

Les bénéfices exceptionnels résultent notamment de la cession totale ou partielle des biens et droits immobilier immobilisés. Ils reviennent au nu-propiétaire qui est seul investi du pouvoir d'affectation de ces bénéfices.

Le nu-propiétaire peut sans aucune limitation possible décider de la mise en distribution de la totalité ou d'une partie seulement du résultat exceptionnel dégagé après vente de biens immobiliers sociaux et l'appréhender sans délai. Il peut pareillement affecter en réserve spécial non appréhendable par l'usufruitier tout ou partie dudit résultat exceptionnel ou décider de l'augmentation de capital de la société par incorporation dudit résultat exceptionnel.

De la même manière, le nu-propiétaire pourra décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves à son seul profit.

Opération sur capital

Les sommes ou les actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, décidé par le nu-propiétaire, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propiétaire par subrogation.

Si le paiement a lieu en espèces, les sommes reviendront de plein droit en totalité au nu-propiétaire et l'usufruit s'éteindra de plein droit.

Obligation de l'usufruitier au paiement de l'impôt sur les résultats sociaux

a/ L'usufruitier bénéficiant des prérogatives de vote en matière d'affectation du **résultat comptable courant** de l'exercice et corrélativement du droit de se distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, sera, conséquemment, réputé seul débiteur de l'impôt y afférent. En cas d'existence de déficit fiscal, ce dernier profitera seul à l'USUFRUITIER.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitier et nu-propriétaire.

b/ Le nu-propriétaire bénéficiant des prérogatives de vote en matière d'affectation du **résultat exceptionnel** après vente de biens sociaux et corrélativement du droit de se distribuer ledit résultat exceptionnel, sera, conséquemment, réputé seul débiteur de l'impôt lié à la plus-value y afférent. De la même manière, le nu-propriétaire assumera seul tous les impôts liés à la distribution des réserves et aux opérations liées au capital : liquidation totale ou partielle de la société, retrait d'associé, réduction de capital ou toute autre opération de même nature.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitier et nu-propriétaire.

ARTICLE 17 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société, en accord avec la gérance, toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement et de leur retrait, la fixation des intérêts sont décidés par la gérance. A défaut de stipulation contraire, le remboursement desdites sommes est exigible à tout moment moyennant un préavis d'un an.

Les intérêts des comptes courants d'associés seront comptabilisés annuellement.

Ces intérêts seront, selon décision de la gérance, soit versés directement à l'associé annuellement soit inscrits en augmentation du montant nominal du compte courant d'associé lors de la clôture de l'exercice social.

Les sommes versées par l'associé en compte courant pourront faire l'objet d'une convention de blocage dont la durée sera convenue par la gérance et l'associé créancier.

Ces dispositions sont complémentaires de celles figurant dans le paragraphe "obligation financière de l'associé" stipulée ci-dessous.

TITRE V. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT, NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES ET RELATIONS ENTRE ASSOCIES

ARTICLE 18 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Toute transmission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à quelque titre que ce soit, à titre gratuit ou onéreux est soumise à la préemption puis le cas échéant à l'agrément préalable de la collectivité des associés, sauf les cas limitativement énumérés ci-après.

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

Toute transmission réalisée en violation du présent article est nulle.

1 – Mutation à titre onéreux

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été déposée au greffe du registre du commerce et des sociétés.

La cession est rendue opposable à la société soit par notification de l'acte de cession par acte extrajudiciaire, soit par l'intervention du gérant à l'acte de cession ou reconnaissance expresse de la prise en compte de la cession par tout acte compatible avec l'écrit.

a - Cession entre vifs.

Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs, à titre onéreux, qu'avec un agrément-préemption donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au profit d'un autre associé, au conjoint / partenaire ou à des ascendants ou descendants du cédant, ou encore à une société contrôlée par ce dernier.

Les cessions à titre onéreux soumises à agrément-préemption peuvent se manifester sous quelque forme que ce soit en portant sur la propriété des parts sociales, la nue-propriété, l'usufruit ou tous droits dérivants d'une valeur mobilière ou y donnant droit et, alors même qu'elles auraient eu lieu par voie d'apport, d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice.

b – Autre transmission entre vifs

Les cessions ou mutations, les échanges de parts sociales, apport en société, apport partiel d'actif, liquidation, fusion ou scission, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément-préemption que les cessions sus-relatées.

A titre dérogatoire, les mutations dans le cadre d'un apport en société sont dispensées d'agrément si l'associé apporteur détient 75% des parts de la société bénéficiaire de l'apport. Dès que l'associé apporteur passera sous le seuil de 75% de détention des parts, il devra mettre en œuvre la procédure d'agrément-préemption.

2 - Mutation à titre gratuit

a - Par décès

En cas de décès d'un associé personne physique, la société continue de plein droit avec ses héritiers et légataires, personnes physiques, s'il s'agit de descendants ou d'ascendants. Les héritiers ou légataires ne remplissant pas les conditions ci-dessus et notamment le conjoint survivant ou le partenaire d'un pacs devront obtenir l'agrément-préemption dans les conditions ci-après.

A titre d'exception, l'usufruit transmis au conjoint survivant n'est pas soumis à agrément dès lors que la nue-propriété des dites parts est transmise aux descendants de l'usufruitier. Toutes les autres transmissions en usufruit sont soumises à agrément dans les mêmes conditions que ce qui est stipulé précédemment.

Les héritiers ou légataires devront notifier à la Société l'acte justifiant de leurs qualités héréditaires dans les SIX (6) mois qui suivent le décès de leur auteur. Dans ce dernier cas, ils seront réputés avoir été associés rétroactivement à la date du décès avec tous les droits tant politique que financier et obligations qui y sont attachés.

A défaut de notification dans le délai de six (6) mois, les parts sociales font l'objet d'une mise sous séquestre de plein droit et les droits non pécuniaires attachés à ces parts sociales sont suspendus de plein droit, jusqu'à notifications des qualités héréditaires des héritiers ou légataires de l'associé défunt.

Par conséquent, pendant cette période de séquestre, il ne sera pas tenu compte des droits de vote des parts sociales séquestrées, tant pour le décompte des votes, que pour le quorum des assemblées ordinaire ou extraordinaire. De la même manière, aucune convocation à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ne sera adressée.

A défaut de notification des qualités héréditaires des héritiers ou légataires de l'associé défunt dans un délai de huit (8) ans à compter de son décès, le gérant pourra procéder à la vente forcée aux enchères publiques, l'adjudication ne pouvant être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de rachat des associés ou de la société, le tout conformément au 4°) du présent article.

Le prix versé par l'adjudicataire reste consigné sur un compte séquestre de l'officier ministériel chargé de la vente, jusqu'à notification par les héritiers ou légataires de l'associé défunt des bénéficiaires dudit prix ou toute décision de justice devenue définitive statuant sur l'attribution dudit prix.

b - Par donation

Les parts sociales sont librement cessibles dans le cadre de donation ou de donation partage faite par un associé au profit de ses descendants. Toutes les autres mutations à titre gratuit sont soumises à procédure d'agrément.

A titre d'exception, l'usufruit réservé ou donné au conjoint n'est pas soumis à agrément des lors que la nue-propriété des dites parts est transmise aux descendants de l'usufruitier. Toutes les autres transmissions en usufruit sont soumises à agrément dans les mêmes conditions que ce qui est stipulé précédemment.

c – Conjoint ou partenaire

1. La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens, s'il n'a pas renoncé à sa qualité d'associé, pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs, s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé, sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2. En cas de dissolution d'un PACS, d'une liquidation de communauté de biens entre époux, ou de toute union, ayant pour effet d'attribuer des parts sociales à l'autre époux au partenaire que l'associé, la procédure d'agrément ci-dessous stipulée sera requise.

3 - Procédure de préemption et d'agrément

a) Préemption

1. Tout projet de transmission de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à quelque titre que ce soit, même entre associés doit être notifié à la Gérance de la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en mains propres contre décharge en indiquant :
 - les nom, prénom et adresse ou la dénomination, forme juridique et siège social du Cessionnaire envisagé ainsi que toutes informations nécessaires à l'identification de la ou des personnes la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
 - le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital et la nature de titres dont la transmission est envisagée,
 - le prix offert par le Cessionnaire si l'opération envisagée consiste en une vente, les conditions du règlement et les délais de réalisation, notamment de paiement, de la Cession ; ou la valorisation retenue dans les autres cas transmission ; et la justification du paiement du prix (crédit accordé, évidence de fonds, garanties bancaires en cas de paiement à terme) ;
 - et, de façon générale, l'ensemble des termes et conditions de ce projet, y compris, le cas échéant, les garanties requises du cédant et notamment les garanties d'actif et de passif et la date envisagée de transmission ;
 - étant précisé que la notification devra en outre être accompagnée d'une attestation du Cessionnaire certifiant l'exactitude et la sincérité de ces informations, et de la confirmation d'absence de toute condition suspensive en dehors de l'obtention du présent agrément et de tout droit de préemption au profit d'une personne publique ; de la même manière, le cessionnaire devra certifier qu'aucune clause de cession de contrat ou de substitution n'est stipulée.

2. Dans un délai maximum de 10 jours à compter de la notification visée ci-dessus, la Société doit la transmettre à chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen électronique avec accusé de réception.

Cette notification ouvre au profit de chacun des associés et, à défaut d'accord entre eux tous, un droit de préemption proportionnel à sa participation dans le capital social, compte tenu des parts sociales faisant l'objet du projet de transmission.

Lorsque le rapport mathématique entre le nombre de parts transmises et le nombre d'associés ne permet pas une répartition proportionnelle entre les associés restant, la ou les parts non attribuables seront rachetées par la Société en vue de leur annulation.

Dans l'hypothèse où un associé ne souhaite pas exercer son droit de rachat proportionnel à sa participation, il devra céder son droit aux autres associés, en respectant la proportionnalité des autres associés, sans tenir compte du cédant.

3. A peine d'être réputé avoir renoncé à son droit de préemption pour la transmission considérée, chaque associé doit notifier à la Société son intention de préempter, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée ou par tout moyen électronique avec accusé de réception, dans le délai maximum de 45 jours, à compter de la notification prévue au 2°) ci-dessus.

Dans sa notification, l'associé doit préciser le nombre de parts sociales qu'il entend préempter, y compris celles dont il se porterait acquéreur en sus de ses droits propres, au cas où certains associés n'exerceraient pas tout ou partie de leurs droits.

Dans l'hypothèse où un associé ne souhaite pas exercer son droit de préemption, il s'engage à notifier à la Société et aux associés, selon le même mode, sa décision, dans un délai de 20 jours à compter de la notification qui lui est faite prévue au 2°) ci-dessus.

4. Dans le délai maximum de 90 jours à compter de la notification prévue au 1°) ci-dessus, la collectivité des associés doit se réunir pour constater le résultat de la mise en œuvre du droit de préemption par les associés et établir la liste des préempteurs avec le nombre de parts sociales préemptées par chacun.

La liste des associés préempteurs avec le nombre des parts sociales préemptées par chacun doit être communiquée à tous les associés, y compris le cédant, dans le délai maximal de cinq (5) jours à compter de la réunion de la collectivité des associés.

5. A défaut de préemption de la totalité des parts sociales dont la cession est projetée, la collectivité des associés en informe immédiatement l'associé cédant.

La cession doit alors être soumise à l'agrément de la collectivité des associés dans les conditions ci-après.

b) Agrément

6. La collectivité des associés à la majorité des deux tiers des voix des associés, l'associé cédant participant au vote, doit décider si elle accepte ou refuse la cession projetée. Sa décision n'a pas à être motivée.

Si la Société n'a pas notifié sa décision au cédant, dans le délai de trois (3) mois à compter du jour de la notification de sa demande, l'agrément est réputé acquis et la cession peut intervenir.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé par le cédant, la collectivité des associés est tenue de faire racheter les parts sociales, soit par un ou plusieurs associé (s) ou tiers, soit, mais avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital social, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification au cédant de la décision dont il résulte que l'agrément n'a pas été accordé.

A cette fin et à défaut de se mettre d'accord avec le cédant sur le prix de rachat, la collectivité des associés peut faire procéder à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code civil et, à cet effet, faire toutes mises en demeure jugées opportunes. Toutes notifications à intervenir en application de la présente clause sont valablement faites, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre remise en mains contre décharge.

7. Sauf application de ce qui est dit infra au sujet des frais et honoraires d'expertise, l'associé cédant peut retirer son offre de vente, à tout moment du délai imparti pour la réalisation effective du rachat de ses parts sociales et, par conséquent, rester définitivement titulaire des parts sociales dont le projet initial de cession n'a pas été agréé.

8. A défaut de rachat effectif de la totalité des parts sociales concernées dans le délai de trois (3) mois, éventuellement prorogé, à compter de la notification au cédant de la décision dont il a résulté que l'agrément du projet initial de cession n'a pas été accordé, ce projet est réputé agréé.
9. Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge, moitié du cédant, moitié du cessionnaire, au prorata du nombre de parts sociales acquises. S'il vient à renoncer à la cession après désignation de l'expert, l'associé cédant supporte la totalité des frais et honoraires d'expertise. Si la défaillance d'une partie ou de la Société vient à provoquer l'agrément tacite du projet initial de cession, le défaillant supporte l'intégralité des frais et honoraires d'expertise.
10. En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la décision d'agrément ou de son acquisition. A défaut de réalisation de la transmission dans ledit délai, la procédure doit être renouvelée.

4 - Adjudication de parts sociales

En cas de vente forcée aux enchères publiques, et ce y compris dans l'hypothèse de la procédure d'exclusion d'un associé, l'adjudication ne peut être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de rachat des associés ou de la société.

En conséquence, aussitôt après l'adjudication, la demande d'agrément est notifiée à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. La notification doit contenir les nom, prénoms, adresse ou les dénomination, forme juridique et siège social du ou des adjudicataires, le nombre de parts sociales vendues et le prix de l'adjudication.

Le prix versé par l'adjudicataire reste consigné entre les mains de l'officier ministériel ayant procédé à l'adjudication jusqu'à agrément ou intervention du rachat en cas de refus d'agrément. Dans le premier cas, les fonds sont versés à qui de droit ; dans le second cas, ils sont restitués à l'adjudicataire évincé, sans intérêts. Le prix de rachat par les associés ou la société, en cas de refus d'agrément, est versé entre les mains de l'officier ministériel pour être remis à qui de droit et, à défaut d'intervention de l'associé exécuté ou de ses ayants droit à l'acte de rachat, la gérance demandera en justice la constatation dudit rachat.

Toutefois, si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera agrément de l'adjudicataire en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1, du Code civil, à moins que la société ne préfère, après la transmission, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 19 – DROIT DE RETRAIT

Chaque associé bénéficie d'un droit de retrait sans condition, devant permettre à tout associé de se libérer de l'intégralité de sa participation dans la société, notamment par l'exercice du droit de rachat par la société de ses titres.

Ce droit de retrait pourra s'exercer à tout moment et ceci à compter du remboursement des emprunts bancaires que la société a contracté, mais uniquement pour la totalité des titres de la société détenus par la partie concernée.

L'intention d'exercer ce droit de retrait devra être signifiée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. A compter de cette date, l'associé retrayant sera privé de tout droit de vote.

La société disposera alors d'un délai de DOUZE (12) mois pour procéder à l'acquisition des titres de retrayant.

Le prix d'achat ou de rachat des parts sociales ainsi que les modalités de paiement sont déterminés conformément aux dispositions de l'article 22 des présents statuts.

Il est toutefois précisé que la partie retrayante pourra, au vu des conclusions de l'expert et dans les quinze jours de la remise de son rapport, notifier qu'elles renoncent à se retirer de la société.

ARTICLE 20 – SUSPENSION DES DROITS NON PECUNIAIRES

Lorsqu'une part sociale fait l'objet d'une saisie, d'une mise sous séquestre, d'un nantissement, d'une remise en gage ou de toute voie d'exécution, les droits non pécuniaires attachés à cette part sociale sont suspendus de plein droit, jusqu'à agrément du créancier suivant la procédure décrite aux présentes ou jusqu'à l'exclusion de l'associé.

ARTICLE 21 – EXCLUSION D'UN ASSOCIE

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

I- Cas d'exclusion limitatifs :

- violation des dispositions des présents statuts ;
- violation de l'obligation financière de l'associé telle que définie aux présents statuts et après commandement de payer délivré à l'associé et resté infructueux pendant un délai de trente (30) jours ;
- lorsqu'une société associée voit son contrôle modifié au sens de l'article 233-3 du Code de commerce ;
- saisie, mise sous séquestre, nantissement, remise en gage ou toute voie d'exécution à l'encontre des parts sociales appartenant à un associé qui n'a pas demandé préalablement l'agrément du créancier prenant de telles sûretés ;
- redressement ou liquidation judiciaire d'une société associée ;
- ouverture d'une procédure de surendettement à l'encontre d'un associé personne physique ;
- faillite civile d'un associé personne physique ;
- mise sous tutelle d'un associé personne physique ;
- indivisaires refusant de nommer un représentant unique des parts sociales indivises à titre conventionnel ou procédure de partage judiciaire sur lesdites parts sociales ;
- Si un associé est l'auteur d'un comportement personnel portant gravement atteinte aux intérêts ou à l'image de la société ;
- Si un associé s'oppose de manière répétée et sans justification objective fondée sur l'intérêt social, à la gestion ou à la stratégie de la société ;
- Si un associé fait obstacle à l'adoption d'une mesure dictée par les dispositions impératives de la loi ou des statuts ou conditionnant la survie de la société.

II - Modalités de la décision d'exclusion

L'exclusion est prononcée par décision des associés à la majorité des deux tiers des voix des associés ; l'associé dont l'exclusion est susceptible d'être prononcée participe au vote et ses parts sociales sont donc prises en compte pour le calcul de la majorité, sauf si son droit de vote est suspendu de plein droit.

Les associés sont consultés sur l'exclusion à l'initiative de la Gérance, ou à l'initiative d'un associé.

III - Formalités de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée 30 jours avant la date prévue pour la réunion de la collectivité des associés et ce afin qu'il puisse présenter aux autres associés les motifs de son désaccord sur le projet d'exclusion, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

IV - Prise d'effet de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé. Cette décision doit également statuer sur le rachat des parts sociales de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces parts sociales ; il est expressément convenu que la cession sera réalisée valablement sans application des dispositions spécifiques prévues aux présents statuts, notamment pour ce qui concerne l'agrément.

La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative de la Gérance ou par l'associé à l'initiative de la décision.

V — Conséquences de la décision d'exclusion

La totalité des parts sociales de l'associé exclu doit être cédée dans les six (6) mois à compter de la notification qui lui est faite de la décision d'exclusion par la société, par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession des parts sociales de l'associé exclu ou le paiement du prix ne sont pas réalisés dans le délai ainsi prévu, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

Pendant ce même délai, l'associé exclu perd son droit de participer et de voter aux assemblées d'associés. L'exclusion entraîne dès le prononcé de la mesure la suspension de plein droit des droits non pécuniaires attachés à la totalité des parts sociales de l'associé exclu. Ce dernier conserve le droit de percevoir les dividendes distribués au titre de ses parts sociales.

Le prix d'achat ou de rachat des parts sociales ainsi que les modalités de paiement sont déterminés conformément aux dispositions de l'article 22 des présents statuts.

VI - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

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

ARTICLE 22 – FIXATION DU PRIX DES PARTS SOCIALES - RACHAT

Le prix de cession est fixé d'un commun accord entre les parties ; à défaut d'accord amiable, le prix de cession est déterminé par expert conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant supportés par moitié par le cédant et par moitié par le ou les cessionnaires.

L'expert sera choisi d'un commun accord ou désigné par le tribunal parmi la liste des experts-comptables ou commissaires aux comptes du département du siège de la société.

L'expert désigné devra rendre un rapport d'expertise, dans le mois de sa saisine.

Aucun recours ne sera possible. La valeur indiquée par l'expert sera définitivement opposable aux parties.

A titre d'exemple accepté par les parties sur la base de valeur arrêtées à la date du dernier bilan clôturé par la société, il peut être retenu la formule suivante :

Valeur vénale du ou des biens immobiliers sociaux ;

Augmentée de l'actif circulant de la société ;

Diminuée des dettes de la société ;

Le résultat obtenu faisant l'objet d'une décote de 20% pour tenir compte de la non-liquidité des parts sociales de la société et de son caractère « fermé ».

Dans les huit jours de la détermination du prix, avis est donné au cédant de se présenter au siège social à l'effet de signer l'acte de cession des parts sociales. Faute pour le cédant de se présenter dans un délai de quinze jours à compter du précédent avis, la cession pourra être régularisée d'office par la société.

Que l'achat intervienne au profit de la société ou au profit des associés, le prix est payable dans les deux (2) mois de la signature de l'acte de cession des parts sociales, sauf accord différent entre les parties.

Il est d'ores et déjà convenu que l'associé cédant ne sera tenu à aucune garantie d'actif et/ou de passif de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 23 – CONTROLE DES ASSOCIES PERSONNES MORALES

Tous les associés personnes morales doivent notifier à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la Société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Gérance dans un délai de trente (30) jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers. Ces dispositions s'appliquent également à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une fusion, scission, ou dissolution, dissolution par confusion de patrimoine notamment.

Dans le mois suivant la notification de la modification, la Gérance peut consulter la collectivité des associés sur l'exclusion éventuelle de la Société dont le contrôle a été modifié, la procédure d'exclusion et ses effets étant décrits dans l'article 21.

Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, si l'exclusion n'est pas prononcée ou si la décision d'exclusion est annulée pour cause de non régularisation de la cession des actions de l'associé concerné, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

A titre de dérogation au présent article, toute modification du capital intervenant dans le cadre de familial (parents-enfants-conjoints-partenaires) est soumise à simple information. Aucune exclusion ne peut être décidée dans cette seule hypothèse.

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

ARTICLE 24 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 25 - RÉUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société, étant précisé que la société peut toujours procéder à la régularisation de la situation avant que le juge statue sur le fond.

La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, si 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, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

La détention de l'usufruit de toutes les parts sociales par une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

ARTICLE 26 - EQUITE ENTRE ASSOCIES

Sortie en cas de cession avec changement de majorité

En cas de cession de parts sociales par un ensemble d'associés représentant plus de 50% du capital social, lesdits associés s'engagent à faire acquérir par le bénéficiaire de la cession, la participation de l'intégralité des parts sociales de la société selon les mêmes modalités et conditions. Les associés majoritaires cédant devront, dans ce cas, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception aux associés minoritaires la cession envisagée, en précisant l'ensemble des conditions et la possibilité pour elle de céder la totalité de leur participation dans les mêmes conditions que celles envisagées dans le projet de cession.

Dans un délai de trente jours suivant la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, les associés minoritaires bénéficiaires de l'offre devront notifier, dans les mêmes formes, aux associés majoritaires cédant leur volonté de céder ou non leur participation au profit du bénéficiaire envisagé de la cession.

À défaut de réponse des associés minoritaires dans le délai imparti, ceux-ci seront réputés avoir renoncé à la possibilité de cession de leur participation et les associés majoritaires cédant pourront procéder librement à la cession envisagée.

Sortie en cas d'opération financière – clause de non-dilution

Chacune des parties a le droit au maintien de sa participation à hauteur de la quote-part du capital de la société que représentent ou sont susceptibles de représenter les parts sociales qu'il détient.

Si pour une raison quelconque un ou plusieurs associés voient, à la suite d'une opération financière qu'elles n'auraient pas expressément approuvée leur quote-part dans le capital diminuée, la société s'engage, en cas d'augmentation du capital immédiate ou différée, par quelque moyen que ce soit, à ce que chacun des associés soit en mesure :

- Soit de souscrire à l'augmentation de capital en cours ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait réservée et ce à des conditions, notamment celles relatives au prix d'émission des parts sociales, identiques à celles auxquelles les parts sociales seront émises de manière à lui permettre de conserver sa quote-part de capital ;
- Soit d'acquérir les titres de l'associé dilué si celui-ci en fait la demande, le prix étant fixé conformément aux stipulations de l'article 22 des présents statuts.

Blocage – mésentente entre associés

Les associés s'engagent à fournir les meilleurs efforts afin de régler à l'amiable tous les litiges et/ou désaccords qui pourraient survenir entre eux.

Cependant en cas de désaccord persistant entre les associés, entraînant le blocage du fonctionnement et/ou l'activité de la Société, il est convenu que les associés pourront acquérir ou faire acquérir par un tiers les parts détenues par la partie bloquante dans la société.

Le prix sera déterminé par accord amiable entre les parties.

A défaut d'accord sur le prix des titres, celui-ci sera déterminé dans un délai d'un mois à compter de sa désignation par un expert, désigné conformément à l'article 22 des présents statuts.

La décision de l'expert sera définitive et insusceptible d'appel.

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 27 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VII. - DIVERS

ARTICLE 30 – CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés, les organes de gestion ou d'administration et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, sont soumises à deux arbitres respectivement choisis par chacune des parties.

A défaut par l'une des parties de désigner son arbitre, dans les trente (30) jours de la mise en demeure qui lui en a été adressée par l'autre partie, celle-ci fait procéder à cette nomination par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social, par voie d'ordonnance rendue sur simple requête.

Dans les trente jours qui suivent la désignation du dernier arbitre nommé, les parties doivent saisir les arbitres du litige par un compromis établi d'un commun accord entre elles ; à défaut, les arbitres se saisissent eux-mêmes du litige, convoquent les parties et dressent un procès-verbal signé par eux et les parties ou par l'une d'elles seulement si l'autre fait défaut, lequel procès-verbal vaut compromis.

En cas de désaccord entre eux, et pour les départager, les arbitres s'adjoignent un tiers-arbitre, choisi par eux ou désigné par le Président de la Chambre Commerciale du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social, par voie d'ordonnance rendue sur simple requête des deux arbitres ou de l'un d'eux.

Les arbitres ont les pouvoirs les plus étendus pour trancher, comme amiables compositeurs, les questions qui leur sont soumises ou dont ils se sont saisis ainsi qu'il a été dit ci-dessus, sans avoir à observer les règles du droit et les formes de la procédure ; ils rendent leur sentence en dernier ressort.

ARTICLE 31 - 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, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce 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.

FAIT A PARIS,
LE 1^{ER} JUILLET 2023

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
PAR LE GERANT, LA SARL « H4 »,
ELLE-MÊME REPRESENTEE PAR SON GERANT,
M. FRANCK VIALLET

*pour copie certifiée conforme à l'original
par le gerant, la SARL H4
elle-même représentée par son gerant
M. Franck VIALLET*

