

RCS : NANTES
Code greffe : 4401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 01739
Numéro SIREN : 904 078 458
Nom ou dénomination : A3LE

Ce dépôt a été enregistré le 04/12/2023 sous le numéro de dépôt 19567

CONTRAT D'APPORT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Nicolas LELOU**, né le 11 janvier 1981 à NANTES (44), de nationalité française, demeurant 4, L'Ambaudière – 44430 LE LANDREAU ;

Ci-après dénommé l'« **Apporteur** »,
De première part,

ET

- **La société LNEMSO**, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 4 L'AMBAUDIERE, 44430 LE LANDREAU, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES, sous le numéro 953 593 142, représentée par Monsieur Nicolas LELOU, gérant, régulièrement habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé la « **Société Bénéficiaire** »,
Ou le « **Bénéficiaire** »
De deuxième part,

EN PRESENCE DE :

- **Madame Emilie BEAUDELOCHE, épouse LELOU**, née le 6 novembre 1981 à NANTES (44), de nationalité française, demeurant 4, L'Ambaudière – 44430 LE LANDREAU, mariés avec Monsieur Nicolas LELOU, soussigné de première part, sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à HAUTE GOULAIN le 26 août 2006

Ci-après dénommé « **Madame LELOU** »,
De troisième part,

ET

- **La société A3LE**, société civile immobilière au capital de 100 euros, ayant son siège social 4 L'AMBAUDIERE, 44430 LE LANDREAU, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES, sous le numéro 904 078 458, représentée par Monsieur Jordane BOUANCHUD, gérant, régulièrement habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé la « **Société** »,
De quatrième part,

Les soussignés de première et de deuxième part sont ci-après désignés les « **Parties** »
et individuellement une « **Partie** ».

M
a
AB

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

Madame Emilie BEAUDELOCHE, conjoint commun en biens de l'apporteur, intervient au présent acte et reconnaît avoir été avertie de l'intervention du présent apport par lettre remise en main propre en date du 1er juin 2023.

Elle consent expressément audit apport et déclare qu'elle n'entend pas revendiquer la qualité d'associée ainsi que lui en donne le droit l'article 1832-2 du Code civil.

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - APPORT

Monsieur Nicolas LELOU, soussigné de première part, apporte à la société LNEMSO, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Nicolas LELOU, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

- 50 parts sociales de la société A3LE (société civile immobilière, au capital de 100 €uros, dont le siège social se situe LE LANDREAU (44430) - 4, L'Ambaudière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes, sous le numéro 904.078.458)

Lesdits biens sont estimés à la somme de 80.000 euros.

Estimation des apports

Les biens apportés décrits ci-dessus ont fait l'objet d'une évaluation par la société AUDEX ATLANTIQUE, représentée par Monsieur Jean-Charles LE DOUARAN, désigné en qualité de commissaire aux apports par Monsieur Nicolas LELOU, dont le rapport est annexé aux présentes.

ARTICLE 2 - RÉMUNÉRATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à 80.000 euros, il sera attribué à l'apporteur 80.000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées.

Les parts sociales nouvelles seront :

- soumises à toutes les dispositions statutaires,
- assimilées aux parts anciennes et
- jouiront des mêmes droits à compter du de ce jour.

EL
M
B

ARTICLE 3 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- l'Apporteur : 4 L'Ambaudière 44430 LE LANDREAU,
- la Société Bénéficiaire : en son siège social indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 4 - AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ARTICLE 5 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

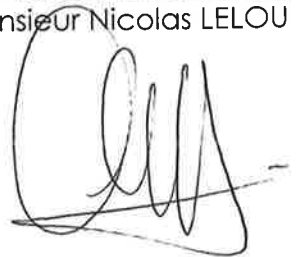
Fait à LE LANDREAU
Le 20 juin 2023
En 3 exemplaires

Monsieur Nicolas LELOU



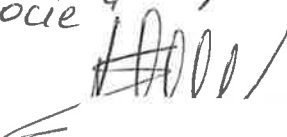
La société LNEMSO

Représentée par Monsieur Nicolas LELOU



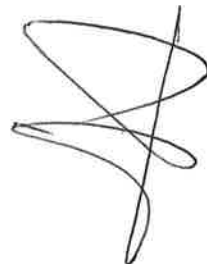
Madame Emilie LELOU

Signature précédée de la mention « Déclare renoncer définitivement à revendiquer la qualité d'associé »

« Déclare renoncer définitivement à revendiquer la qualité d'associé »


La société A3LE

Représentée par Monsieur Jordane BOUANCHAUD



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NANTES 2

Le 27/09/2023 Dossier 2023 00133642, référence 4404P02 2023 A 04891

Enregistrement : 0 € Penalties : 0 €

Total liquidé : Zero Euro

Montant reçu : Zero Euro

ML EL

CONTRAT D'APPORT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Jordane BOUANCHAUD**, né le 01 mars 1977 à NANTES (44), de nationalité française, demeurant 30, rue des Forges 44450 DIVATTE SUR LOIRE,

Ci-après dénommé l'« **Apporteur** »,
De première part,

ET

- **La société BELLA**, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 30, rue des Forges, 44450 DIVATTE SUR LOIRE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES, sous le numéro 953 593 373, représentée par Monsieur Jordane BOUANCHAUD, gérant, régulièrement habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé la « **Société Bénéficiaire** »,
Ou le « **Bénéficiaire** »
De deuxième part,

EN PRESENCE DE :

- **Madame Magali BREGEON**, épouse BOUANCHAUD, née le 23 novembre 1976 à NANTES (44), de nationalité française, demeurant 30, rue des Forges 44450 DIVATTE SUR LOIRE, mariés avec Monsieur Jordane BOUANCHAUD, soussigné de première part, sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à LA CHAPELLE BASSE MER-44450 le 15 juillet 2005,

Ci-après dénommé « **Madame BOUANCHAUD** »,
De troisième part,

ET

- **La société A3LE**, société civile immobilière au capital de 100 euros, ayant son siège social 4 L'AMBAUDIERE, 44430 LE LANDREAU, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES, sous le numéro 904 078 458, représentée par Monsieur Nicolas LELOU, gérant, régulièrement habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé la « **Société** »,
De quatrième part,

Les soussignés de première et de deuxième part sont ci-après désignés les « **Parties** »
et individuellement une « **Partie** ».

13 M
83

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

Madame Magali BOUANCHAUD, conjoint commun en biens de l'apporteur, intervient au présent acte et reconnaît avoir été avertie de l'intervention du présent apport par lettre remise en main propre en date du 1^{er} juin 2023.

Elle consent expressément audit apport et déclare qu'elle n'entend pas revendiquer la qualité d'associée ainsi que lui en donne le droit l'article 1832-2 du Code civil.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - APPORT

Monsieur Jordane BOUANCHAUD, soussigné de première part, apporte à la société BELLA, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Jordane BOUANCHAUD, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

- 50 parts sociales de la société A3LE (société civile immobilière, au capital de 100 €uros, dont le siège social se situe LE LANDREAU (44430) - 4, L'Ambaudière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes, sous le numéro 904.078.458).

Lesdits biens sont estimés à la somme de 80.000 euros.

Estimation des apports

Les biens apportés décrits ci-dessus ont fait l'objet d'une évaluation par la société AUDEX ATLANTIQUE, représentée par Monsieur Jean-Charles LE DOUARAN, désigné en qualité de commissaire aux apports par Monsieur Jordane BOUANCHAUD, dont le rapport est annexé aux présentes.

ARTICLE 2 - RÉMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à 80.000 euros, il sera attribué à l'apporteur 80.000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euros chacune, entièrement libérées.

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits à compter du de ce jour.

ML AB
8/3

ARTICLE 3 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- l'apporteur 30, rue des Forges 44450 DIVATTE SUR LOIRE,
- la Société bénéficiaire en son siège social indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 4 - AFFIRMATION DE SINCERITE

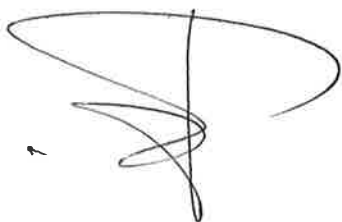
Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

ARTICLE 5 - FRAIS

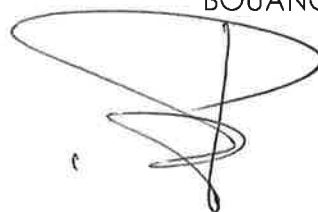
Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

Fait à DIVATTE-SUR-LOIRE
Le 20 juin 2023
En 4 exemplaires

Monsieur Jordane BOUANCHAUD



La société BELLA
Représentée par Monsieur Jordane
BOUANCHAUD



Madame Magali BOUANCHAUD

Signature précédée de la mention « Déclare
renoncer définitivement à revendiquer la qualité
d'associé »

*Déclare renoncer définitivement
à revendiquer la qualité d'associé*



La société A3LE
Représentée par Monsieur Nicolas LELOU



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NANTES 2

Le 27/09/2023 Dossier 2023 00133628, référence 4404P02 2023 A 04890
Enregistrement : 0 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro

DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 20 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois,
Le vingt juin,

→ La société L'NEMSO, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000 euros, ayant son siège social 4 L'Ambaudière – 44430 LE LANDREAU, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes, sous le numéro 953 593 142, représentée par Monsieur Nicolas L'LOU,

Propriétaire de 50 parts sociales en pleine propriété de la société A3LE,

→ La société BELLA, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000 euros, ayant son siège social sis 30, rue des Forges – 44450 DIVATTE SUR LOIRE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes, sous le numéro 953 593 373

Propriétaire de 50 parts sociales en pleine propriété de la société A3LE,

Propriétaire ensemble de 100 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros chacune, représentant la totalité des parts sociales composant le capital de la Société et seuls associés de ladite Société,

Après avoir pu prendre connaissance des opérations réalisées, et notamment des documents suivants :

- Les contrats d'apport des titres de la société.

Statuant sous la forme de décisions unanimes prises dans un acte conformément à l'article 20 des statuts sur :

- Modification des statuts à la suite d'un apport de parts sociales,
- Les pouvoirs en vue des formalités.

Ont pris les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION :

Les associés, à l'unanimité, après avoir pris connaissance de

→ l'apport de Monsieur Nicolas L'LOU de 50 parts sociales en pleine propriété de la Société lui appartenant à la société L'NEMSO (société à responsabilité limitée, au capital de 1.000 euros, ayant son siège social 4 L'Ambaudière – 44430 LE LANDREAU,

immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes, sous le numéro 953 593 142), moyennant une évaluation de 80.000 euros, soit environ 1.600 euros par part sociale,

→ l'apport de Monsieur BOUANCHAUD d'apporter 50 parts sociales en pleine propriété de la Société lui appartenant à la société BELLA (société à responsabilité limitée, au capital de 1.000 euros, ayant son siège social sis 30, rue des Forges – 44450 DIVATTE SUR LOIRE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes, sous le numéro 953 593 373), moyennant une évaluation de 80.000 euros, soit environ 1.600 euros par part sociale

décide de mettre à jour comme suit l'article 7 – Capital – Parts sociales des statuts :

« ARTICLE 7 – Capital – Parts sociales

Le capital social est fixé à la somme de CENT euros (100 €), divisé en CENT (100) parts sociales de UN euro (1€) chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et totalement libérées.

Les parts sociales sont attribuées aux associés, savoir :

→ à la société LNEMSO, la pleine propriété de 50 parts, numérotées de 1 à 50, ci 50 parts ;

→ à la société BELLA, la pleine propriété de 50 parts, numérotées de 51 à 100, ci 50 parts ;

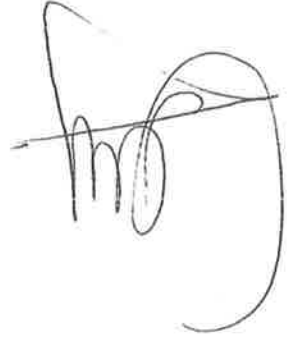
Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts »

DEUXIEME DECISION :

Les associés, à l'unanimité, délèguent tous pouvoirs au porteur d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

De tout ce que dessus, il a été dressé la présente décision unanime signée par les associés et répertoriée sur le registre de ses décisions.

La société LNEMSO
Représentée par Monsieur Nicolas LELOU



La société BELLA
Représentée par Monsieur Jordane BOUANCHAUD



STATUTS

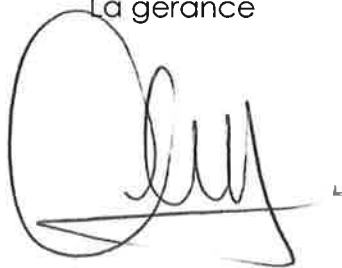
A3LE

**Société Civile Immobilière
au capital de 100 Euros**

**Siège social :
4 L'Ambaudière
44430 LE LANDREAU**

Mis à jour consécutivement aux décisions unanimes des associés
en date du 20 juin 2023

Certifié conforme
La gérance



LES SOUSSIGNES :

→ **Monsieur Nicolas Jocelyn Michel LELOU**, né le 11 janvier 1981 à NANTES (44), de nationalité française, marié avec Madame Emilie BAUDELOCHE, née le 6 novembre 1981 à NANTES (44), de nationalité française, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage établi préalablement à leur union célébrée le 26 août 2006 à HAUTE GOULAIN (44), ledit n'ayant subi aucune modification depuis,

Demeurant à LE LANDREAU (44430) – 4 L'Ambaudière,

→ **Monsieur Jordane Jacques Bernard BOUANCHAUD**, né le 1^{er} mars 1977 à NANTES (44), de nationalité française, marié avec Madame Magali BREGEON, née le 23 novembre 1976 à NANTES (44), de nationalité française, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage établi préalablement à leur union célébrée le 15 juillet 2005 à LA CHAPELLE BASSE MER (44), ledit n'ayant subi aucune modification depuis,

Demeurant à DIVATTE SUR LOIRE (44450) – 30 rue des Forges,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

ARTICLE PREMIER – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la vente, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de :

A3LE

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 – Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé à :

**4 L'Ambaudière
44430 LE LANDREAU**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 – Apports

Il a été effectué par les soussignés les apports en numéraire suivants :

- Monsieur Nicolas LELOU apporte à la société la somme de CINQUANTE euros (50 €) ;
- Monsieur Jordane BOUANCHAUD apporte à la société la somme de CINQUANTE euros (50 €).

Le total des apports consenti à la Société s'élève à la somme de 100 euros.

Dispositions spécifiques pour les apporteurs mariés sous le régime de la communauté des biens ou pacsés

Non intervention à l'acte du conjoint - Réponse du conjoint - Renonciation définitive de la qualité d'associé

1/ Madame Emilie LELOU, née BAUDELOCHE, conjoint commun en biens de Monsieur Nicolas LELOU, soussigné, apporteur de deniers dépendant de la communauté existant entre eux, a été avertie de cet apport, conformément aux dispositions de

l'article 1832-2 du Code civil, par lettre remise en mains propres en date du 5 octobre 2021, l'informant de la faculté qui lui est offerte de revendiquer la qualité d'associée pour la moitié des parts souscrites par son conjoint.

Madame Emilie LELOU, née BAUDELOCHE, a, par lettre remise en mains propres du 6 octobre 2021, notifié sa décision de ne pas vouloir être personnellement associée et celle de renoncer définitivement à revendiquer cette qualité d'associée, laquelle doit être reconnue à son conjoint pour la totalité des parts souscrites.

2/ Madame Magali BOUANCHAUD, née BREGEON, conjoint commun en biens de Monsieur Jordane BOUANCHAUD, soussigné, apporteur de deniers dépendant de la communauté existant entre eux, a été avertie de cet apport, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, par lettre remise en mains propres en date du 5 octobre 2021, l'informant de la faculté qui lui est offerte de revendiquer la qualité d'associée pour la moitié des parts souscrites par son conjoint.

Madame Magali BOUANCHAUD, née BREGEON, a, par lettre remise en mains propres du 6 octobre 2021, notifié sa décision de ne pas vouloir être personnellement associée et celle de renoncer définitivement à revendiquer cette qualité d'associée, laquelle doit être reconnue à son conjoint pour la totalité des parts souscrites.

ARTICLE 7 – Capital - Parts sociales

Le capital social est fixé à la somme de CENT euros (100 €), divisé en CENT (100) parts sociales de UN euro (1 €) chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et totalement libérées.

Les parts sociales sont attribuées aux associés, à savoir :

→ à la société LNEMSO, la pleine propriété de 50 parts,
numérotées de 1 à 50, ci 50 parts ;

→ à la société BELLA, la pleine propriété de 50 parts,
numérotées de 51 à 100, ci 50 parts ;

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts.

ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut être augmenté, réduit, amorti, selon décision collective extraordinaire des associés, et ceci selon tout mode approprié.

En cas d'augmentation du capital par la création de parts sociales nouvelles, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible. Toutefois, les associés ne peuvent être tenus de participer obligatoirement à l'augmentation de capital.

En cas de démembrement de propriété et d'augmentation de capital social par incorporation de bénéfices ou de réserves, les parts sociales nouvellement créées seront-elles-mêmes démembrées pour la durée restant à courir de l'usufruit temporaire.

La réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévoit une répartition proportionnelle équitable des parts, dont l'achat a été sollicité par des associés, le tout, à défaut d'autre décision des associés.

ARTICLE 9 - Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article « Cessions de parts sociales » pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10 - Application des dispositions concernant les associés liés par un PACS

Associés pacsés sous le régime de la séparation des patrimoines : Sauf dispositions contraires de la convention passée entre eux, chacun des partenaires conservera l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le Pacs (C. civ. art.515-5,al. 1). Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (C. civ. art.515-5, al. 2). Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives (C. civ. art.515-5,al. 1).

Associés pacsés sous le régime de l'indivision : Sauf clause contraire, chaque partenaire sera gérant de l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs (C. civ. art.515-5-3, al. 1). Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles 1873-1 et suivants du Code civil pour administrer leurs droits indivis (C. civ. art.515-5-3, al. 2).

ARTICLE 11 - Comptes Courants d'associés

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

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait, intervenant en cours de vie sociale sont déterminées par décisions collective des associés, statuant dans les conditions précisées à l'article 24

des statuts (décisions ordinaires), étant précisé que si la décision emporte augmentation des engagements des associés, elle devra être adoptée à l'unanimité.

ARTICLE 12 - Parts sociales

1. Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

4. En cas de démembrement de propriété portant sur les parts sociales, il sera fait application des dispositions ci-après :

- L'usufruitier est seul habilité à exercer le droit de vote pour toutes les résolutions afférentes à l'affectation du résultat annuel ainsi que pour toutes les décisions relatives à la gestion des immeubles sociaux ;
- Le nu-propriétaire dispose du droit de vote pour toutes les autres décisions.

5. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 13 - Cession de parts sociales

1. La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie de l'acte authentique ou de l'original de l'acte sous seing privé de cession.

2. Les parts sociales ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, quelle que soit la qualité du cessionnaire, qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article «Assemblée générale extraordinaire» ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

3. Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

ARTICLE 14 - Transmission par décès des parts sociales

1. En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions ci-après.

2. Les héritiers, légataires ou conjoint non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

3. Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire. Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4. Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5. A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

ARTICLE 15 - Responsabilité des associés

1. Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 16 - Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

1. La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés. De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 24 des statuts.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2. Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision collective extraordinaire des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

3. La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

4. S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

5. L'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les honoraires d'expertise sont à la charge, moitié de la société, moitié de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 17 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

1. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

2. 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.

3. La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 18 – Gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée générale ordinaire ».

Le ou les premiers Gérants sont nommés par décision des associés aussitôt après la signature des statuts.

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique.

Date limite d'intervention de l'opposition du co-gérant

Chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue.

L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci. La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées.

En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements.

Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent.

Formalisme de l'opposition du co-gérant

L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée.

Pouvoirs de la gérance

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société - Le Gérant », suivis de la signature du Gérant.

Dans ses rapports avec les tiers, le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

La gérance pourra notamment effectuer l'une des opérations suivantes, considérées comme des actes de gestion des immeubles :

- Acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,
- Acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- Contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- Consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

Toutefois, pour les actes nommément cités ci-dessus, le gérant devra en informer les associés préalablement à la réalisation aux opérations, par assemblée générale.

La durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Lorsque la société est composée de deux associés dont au moins un des deux est gérant, le gérant sortant est remplacé de fait par l'autre associé, sans qu'il y ait lieu de le nommer en assemblée générale.

ARTICLE 19 - Rémunération de la gérance

Chacun des Gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 20 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 21 - Droit d'information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 22 - Assemblées générales

1. L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2. Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 10 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4. Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5. L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux 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.

ARTICLE 23 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 24 - Assemblée générale ordinaire

1. L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2. Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

3. Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 25 - Assemblée générale extraordinaire

1. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

2. Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 26 - Conventions réglementées

1 - Le gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2 - Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

3 - La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 27 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier se termine le 31 décembre chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société et sera clos le 31 décembre 2022.

ARTICLE 28 - Comptes sociaux

1. Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2. En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 29 - Commissaire aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

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

ARTICLE 30 - Affectation et répartition des bénéfices

1. Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2. Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

ARTICLE 31 - Liquidation de la Société

- A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

- Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

- Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 32 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

