

RCS : RENNES Code greffe : 3501

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2016 D 01106 Numéro SIREN : 822 681 821 Nom ou dénomination : AaZ

Ce dépôt a été enregistré le 19/02/2024 sous le numéro de dépôt 2766

AàZ

Société civile immobilière au capital de 1.000 Euros
30, rue Lavoisier – Rue de la Motte au Duc – 35000 RENNES
822 681 821 RCS RENNES
(ci-après la « **Société** »)

ACTE PORTANT DÉCISIONS UNANIMES DES ASSOCIÉS

Entre :

- La société **AGENCE AUTREMENT**, titulaire de la pleine propriété de soixante-quinze (75) parts sociales,

Représentée par Monsieur Eric MERCIER en qualité de gérant de la société ZESTE, associée de la Société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Maître Benjamin BRILLAUD en sa qualité de liquidateur dans la procédure de liquidation judiciaire simplifiée de la société AGENCE AUTREMENT, et en application des dispositions de l'article 25-4 des statuts de la Société relatif à la représentation des associés,

Et

- La société **ZESTE**, titulaire de la pleine propriété de vingt-cinq (25) parts sociales,
Représentée par Monsieur Eric MERCIER, son gérant,

Agissant ensemble en qualité de seuls associés (ci-après les « **Associés** ») titulaires de l'intégralité des cent (100) parts sociales composant le capital de la Société,

Il a été pris, à l'unanimité, les décisions suivantes, conformément à l'article 1854 du Code civil :

Etant précisé que Monsieur Guillaume MONSEIL intervient également en qualité de gérant non associé de la Société.

PREMIÈRE DÉCISION.- AGREMENT D'UNE CESSION DE PARTS SOCIALES ET AGREMENT D'UN NOUVEL ASSOCIE

Il est rappelé que conformément aux articles 13.1 et 17.1 des statuts de la Société, les parts sociales ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

Après avoir pris connaissance du projet de cession par les Associés de la totalité des parts qu'ils détiennent respectivement en pleine propriété dans le capital de la Société, au profit de la société **PENN AVEN**, société à responsabilité limitée au capital de 176.230 Euros, dont le siège est à PARIS 2ÈME ARRONDISSEMENT (75002), 10 rue de la Paix, identifiée au SIREN sous le numéro 487 675 290 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 2ème arrondissement,

les Associés décident :

- de dispenser expressément le cédant du respect du formalisme prévu par les statuts, notamment par l'article 13 des statuts ;
- d'autoriser la cession des parts sociales ;
- et d'agréer purement et simplement la société PENN AVEN en qualité de nouvel associé de la Société.

DEUXIÈME DÉCISION.- MODIFICATIONS STATUTAIRES

En conséquence de la décision précédente, les Associés décident de modifier l'article 7 des statuts, dont la rédaction est désormais la suivante :

« Article 7 – CAPITAL SOCIAL

*Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000,00 €)**.*

Il est divisé en 100 parts sociales de 10 € chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées, et attribuées en totalité à la société PENN AVEN

TROISIÈME DÉCISION.- POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS

Les Associés donnent tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme du présent acte unanime, à l'effet d'effectuer toutes formalités de publicité, de dépôt et autres prescrites par la loi et les règlements et, plus généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent acte, qui a été signé par les Associés et la gérance, après lecture.

Fait à RENNES

Le 29 décembre 2023

Monsieur **Eric MERCIER**

Es-qualité

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eric Mercier', with a horizontal line underneath.

Monsieur **Guillaume MONSEIL**

Es qualité

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Guillaume Monseil', with a horizontal line underneath.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES
Le 09/01/2024 Dossier 2024 00000761, référence 3504P61 2024 N 00198
Enregistrement : 7090 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Sept mille quatre-vingt-dix Euros
Montant reçu : Sept mille quatre-vingt-dix Euros

102599201

TC/YC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT NEUF DÉCEMBRE**

A RENNES (Ille-et-Vilaine), 6 Cours Raphaël Binet, au siège de l'Office Notarial,

Maître Tanguy CATHOU, Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée titulaire d'un Office Notarial à RENNES (Ille-et-Vilaine), 6 Cours Raphaël Binet, dénommée «DYADEIS NOTAIRES»,

A reçu le présent acte contenant CESSIION DE PARTS SOCIALES, à la requête de :

CÉDANT

1°) La société dénommée DAVID-GOÏC ET ASSOCIES, société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital de 21.000,00 Euros, dont le siège est à RENNES (35000), 39 rue du Capitaine Maignan, identifiée au SIREN sous le numéro 834 941 197 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, prise en la personne de Maître Benjamin BRILLAUD, liquidateur judiciaire,

Agissant en qualité de liquidateur, désigné à cette fonction en remplacement de Maître Isabelle GOIC aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Rennes, le 23 novembre 2023,

Maître Isabelle GOIC ayant elle-même été précédemment nommée en qualité de liquidateur aux termes d'un jugement du Tribunal de Commerce de RENNES, en date du 22 mars 2023, dans la procédure de liquidation judiciaire simplifiée de :

La société dénommée **AGENCE AUTREMENT**, société à responsabilité limitée au capital de 20.000 Euros, dont le siège est à RENNES (35700), 30 rue Lavoisier, identifiée au SIREN sous le numéro 800 034 530 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

*Maître Benjamin BRILLAUD à ce non présent mais représenté par Madame Yannick COQUET, juriste, domiciliée professionnellement à RENNES (35000), 6 cours Raphaël Binet, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration en date du 28 décembre 2023, ci-annexée (**Annexe n°1**)*

2°) La société dénommée ZESTE, société à responsabilité limitée au capital de 7.622 Euros, dont le siège est à RENNES (35700) 30 rue Lavoisier, identifiée au SIREN sous le numéro 380 461 442 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

Représentée par Monsieur Eric MERCIER, en sa qualité de gérant et associé ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi déclaré.

Ci-après dénommés le « **Cédant** » ou les « **Cédants** »
Agissant ensemble **solidairement et indivisiblement**
D'une part,

CESSIONNAIRE

La société dénommée **PENN AVEN**, société à responsabilité limitée au capital de 176.230 Euros, dont le siège est à PARIS 2ÈME ARRONDISSEMENT (75002), 10 rue de la Paix, identifiée au SIREN sous le numéro 487 675 290 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 2ème arrondissement.

Représentée par Monsieur Roland MARCHIX, agissant en qualité de gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

*Ci-après dénommée le « **Cessionnaire** »
D'autre part,*

*Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après dénommés les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** »*

INTERVENANTE

La société dénommée **AàZ**, société civile immobilière au capital de 1.000 Euros, dont le siège est à RENNES (35200), 30 rue Lavoisier, identifiée au SIREN sous le numéro 822 681 821 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

Représentée par Monsieur Guillaume MONSEIL, agissant en qualité de gérant non associé et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Préalablement à la cession de parts sociales, faisant l'objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

1.- LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE AGENCE AUTREMENT

Par jugement en date du 22 mars 2023, le Tribunal de Commerce de RENNES a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société AGENCE AUTREMENT, en désignant la société SELARL DAVID-GOÏC & Associés, prise en la personne de Maître Isabelle GOÏC, en qualité de liquidateur, avec mission notamment de réaliser les actifs, et Monsieur Gérard DEMAURE, en qualité de Juge-Commissaire.

Par requête en date du 8 septembre 2023, déposée le 11 septembre 2023, au Tribunal de commerce de RENNES, la société SELARL DAVID-GOÏC, prise en la personne de Maître Isabelle GOÏC, a demandé au Juge-Commissaire de bien vouloir autoriser la cession des soixante-quinze (75) parts sociales détenues par la société AGENCE AUTREMENT, dans le capital de la société **AàZ**, au profit de la société SARL PENN AVEN, moyennant le prix de CENT SIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE (106 350,00) Euros.

Une copie de la requête est demeurée annexée (**Annexe n°2**).

Par ordonnance en date du 20 septembre 2023, le Juge-Commissaire a autorisé la cession des soixante-quinze (75) parts sociales détenues par la société AGENCE AUTREMENT, au sein de la société **AàZ**, au profit de la société SARL PENN AVEN, sus-désignée, moyennant le prix net vendeur de cent six mille trois cent cinquante (106 350,00) Euros.

Une copie de cette ordonnance est demeurée annexée (**Annexe n°3**).

Un certificat de non-appel contre l'ordonnance ci-dessus énoncée a été délivré par le greffe de la Cour d'Appel de RENNES le 6 novembre 2023, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n°4**).

2.- CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AàZ

La société AàZ (ci-après la « **Société** ») a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière aux termes d'un acte sous signature privée en date du 20 septembre 2016.

Elle a été immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES le 22 septembre 2016, sous le numéro 822 681 821.

Elle a pour objet :

- l'acquisition d'un immeuble sis à 30, rue Lavoisier – Rue de la Motte au Duc – 35000 RENNES, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- l'acquisition de tous terrains à bâtir, l'exploitation et la mise en valeur de ce terrain pour l'édification de tous biens immobiliers et l'exploitation par bail ou autrement de cette construction qui restera la propriété de la société,
- et plus généralement, l'édification de toutes constructions et ouvrages l'entreprise de tous travaux de transformations, améliorations, extensions, aménagements et autres,
- l'emprunt, auprès de toutes banques, sociétés de crédit ou particuliers, de toutes sommes nécessaires au financement des objets ci-dessus, avec ou sans garantie,
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Son siège social et son établissement principal sont situés à RENNES (35700), 30 rue Lavoisier.

Sa durée est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle viendra donc à expiration, sauf prorogation ou dissolution anticipée, le 22 septembre 2115.

Son capital social est fixé à un montant de **mille (1.000) Euros**. Il est divisé en cent (100) parts sociales, d'une valeur nominale de dix (10) Euros chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées, et qui sont réparties entre les associés comme suit :

- la société **AGENCE AUTREMENT**,
Propriétaire des soixante-quinze parts sociales, ci 75 parts
Numérotées de 1 à 75 inclus

- la société **ZESTE**,
Propriétaire des vingt-cinq parts sociales, ci 25 parts
Numérotées de 76 à 100 inclus

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

La gérance est assurée par Monsieur **Guillaume MONSEIL**, en vertu d'une décision des associés en date à RENNES du 20 septembre 2016.

Aux termes de l'article 13.1 des statuts, intitulé « Cession entre vifs », il est notamment stipulé ce qui suit littéralement rapporté : *« Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.*

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire ».

La Société, qui est à prépondérance immobilière, a opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Son exercice social commence chaque 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

3.- PATRIMOINE DE LA SOCIETE

L'état du patrimoine de la Société se compose principalement des éléments actifs et passifs ci-après visés.

3.1.- Actifs de la Société

La Société est propriétaire des biens et droits immobiliers (ci-après les « Biens ») dont la désignation suit :

Ville de RENNES (ILLE-ET-VILAINE) 35700
30 rue Lavoisier et rue de la Motte au Duc

Dans un ensemble immobilier sis audit lieu.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	239	30 RUE LAVOISIER	00 ha 03 a 30 ca

A titre informatif, un extrait de plan cadastral est demeuré annexé (**Annexe n°5**).

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro deux (2)

En rez-de-chaussée, dans la partie centrale de l'immeuble, un hall, deux pièces et couloir.

Et les deux cent cinquante-trois millièmes (253 /1000 èmes) des parties communes générales.

Précision de désignation :

La désignation du lot numéro deux (2) ci-dessus est celle résultant de l'état descriptif de division, établi par Maître Gérard BAGOT, notaire à RENNES, le 19 février 1982, ci-après visé.

Aux termes de l'acte d'acquisition des Biens par la Société, reçu par Maître Eric DELPERIER, notaire à RENNES, le 20 octobre 2016, il a été précisé ce qui suit littéralement retranscrit :

« *Parties privatives :*

- *en rez-de-chaussée : entrée, vestiaire avec siège de water-closets et lavabo, bureau secrétariat, couloir latéral, hall central et réserve,*
- *en mezzanine côté Nord : trois bureaux,*
- *en mezzanine côté Sud : espace de travail (avec poutre se trouvant à moins d'1,80m de hauteur), de construction légère, non scellée dans les murs, et ne pouvant supporter une charge importante, ainsi que l'acquéreur reconnaît en avoir été informé avant signature des présentes. »*

La désignation actuelle est la suivante :

- Une entrée, un vestiaire, deux locaux toilettes, salle de réunion, espace de bureaux, couloir latéral, hall central, une réserve, une cuisine.*
- *en mezzanine côté Nord : deux bureaux, une réserve.*
- *en mezzanine côté Sud : un bureau.*

Une copie du titre de propriété a été remise au Cessionnaire, ce qu'il reconnaît, dès avant ce jour.

Le syndic de l'immeuble, dont dépend le lot numéro deux (2), est le SYNDICAT DE COPROPRIETE 10 RUE MOTTE AU DUC, représenté par Monsieur Michel HERVÉ, demeurant à RENNES (35700), 10 rue de la Motte au Duc. La Société est débitrice de la somme de 615,45 Euros à l'égard du syndicat des copropriétaires.

La copie du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire réunie en mai 2017 a été remise au Cessionnaire, dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît, étant ici précisé qu'il n'y en n'a pas eu depuis cette date.

La Société a acquis du mobilier auprès de la société CONCEPTU'EL pour le prix de 820 Euros HT, ainsi qu'il résulte d'une facture en date du 24 novembre 2017. La liste de ces éléments mobiliers figure en annexe (**Annexe n°6**). Les Cédants attestent que ces éléments sont la propriété de la Société et figurent sur site, ainsi que le Cessionnaire a pu le constater.

La Société a fait réaliser divers travaux d'aménagements, décrits dans un document figurant en annexe (**Annexe n°7**).

La Société a contracté une assurance responsabilité civile auprès de la compagnie GROUPAMA sous le numéro de police 40192890 pour une durée ayant expiré le 13 septembre 2023 pour défaut de paiement.

La Société ne dispose que d'un seul compte bancaire, ouvert à la banque de Crédit Mutuel de Bretagne, agence de Rennes Sainte Anne - Saint Martin, 1 rue d'Antrain – 35000 RENNES, sous le numéro 02602771946. Les Cédants ont remis au Cessionnaire l'ensemble des relevés de compte depuis la constitution de la Société. Ils déclarent ne plus avoir d'accès au compte en ligne de la Société.

3.2. Passifs de la Société

3.2.1 Emprunt bancaire

Pour l'acquisition des Biens, la Société a contracté l'emprunt suivant auprès de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL RENNES SAINTE ANNE – SAINT MARTIN, société coopérative de crédit à capital variable, dont le siège est à RENNES (35000), 1 rue d'Antrain, identifiée au SIREN sous le numéro 777735705 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES :

Prêt

Nature du prêt : CAP DEVELOPPEMENT DD07825369

Montant du prêt en principal : TROIS CENT QUARANTE-SEPT MILLE (347 000,00) Euros

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : DEUX CENT VINGT MILLE (220 000,00) Euros

Montant du prêt garanti par une hypothèque conventionnelle : CENT VINGT-SEPT MILLE (127 000,00) Euros

Durée : 180 mois

Taux, hors assurance : 1,45% l'an fixe

Dernière échéance au plus tard le : 30 octobre 2031

Date de péremption de l'inscription : 30 octobre 2032

Une copie de l'acte de prêt et du tableau d'amortissement a été remise au Cessionnaire dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît.

Ce prêt est assuré sur la tête de Messieurs Guillaume MONSEIL et Eric MERCIER auprès de l'assurance Groupe du Crédit Mutuel en couverture des risques suivants, à savoir :

- décès, perte totale et irréversible d'autonomie, incapacité temporaire totale, invalidité permanente totale, invalidité professionnelle et assurance perte d'emploi à hauteur de 75 %, s'agissant de Monsieur Guillaume MONSEIL,
- décès, perte totale et irréversible d'autonomie, incapacité temporaire totale, invalidité permanente totale, invalidité professionnelle et assurance perte d'emploi à hauteur de 25 %, s'agissant de Monsieur Eric MERCIER.

La Société ne s'est pas acquittée de la taxe foncière pour l'année 2023, d'un montant en principal de 2.765 Euros ; des pénalités ont été appelées à la Société.

3.2.2- Compte courant d'associé

Les comptes clos le 31 décembre 2022 révèlent que le Cédant a consenti des avances financières à la Société, dont le montant s'élevait alors à :

- pour la société AGENCE AUTREMENT : 8.250,00 Euros
- pour la société ZESTE : 2.777,20 Euros.

Ceci exposé, il est passé à la cession des parts sociales de la Société (ci-après la « **Cession** ») :

CESSION DE PARTS SOCIALES

OBJET

Par les présentes, les Cédants cèdent et transportent sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions ci-après stipulées, au Cessionnaire qui l'accepte expressément, **la pleine propriété des cent (100) parts, numérotées de 1 à 100** (ci-après les « **Parts Sociales** »), comme suit :

➤ **La société AGENCE AUTREMENT**

La pleine-propiété des soixante-quinze (75) parts sociales, numérotées de 1 à 75,

➤ **La société ZESTE**

La pleine propriété des vingt-cinq (25) parts sociales numérotées de 76 à 100.

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS

Les Cédants sont propriétaires des Parts Sociales, pour les avoir reçues en rémunération d'apports en numéraire intégralement libérés, consentis lors de la constitution de la Société, relatée dans l'exposé.

AGREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 13.1 des statuts, le Cessionnaire a été préalablement agréé aux termes d'un acte unanime des associés de la Société en date de ce jour.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le Cessionnaire sera propriétaire des Parts Sociales à compter de ce jour. Il en aura la jouissance à compter de ce même jour, notamment par la perception des dividendes et autres produits qui pourraient être mis en distribution postérieurement à ce jour.

Plus généralement, il est subrogé, à compter de ce jour, dans tous les droits et obligations attachés aux Parts Sociales et résultant des statuts et des décisions collectives de la Société, des conventions d'associés, ainsi que des textes légaux et réglementaires en vigueur.

PRIX

DETERMINATION

La Cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal, ferme et définitif, de **CENT QUARANTE-ET-UN MILLE HUIT CENTS (141.800) Euros** revenant, à savoir :

- à la société AGENCE AUTREMENT, la somme de cent six mille trois cent cinquante (106.350) Euros,
- à la société ZESTE, la somme de trente-cinq mille quatre cent cinquante (35.450) Euros.

PAIEMENT

Le Cessionnaire règle ce jour aux Cédants, le prix, ce que les Cédants reconnaissent et lui en consent bonne et valable quittance, sans réserve.

Dont quittance sans réserve

AVANCES FINANCIERES

Monsieur **MONSEIL**, en qualité de gérant de la Société, déclare avoir missionné le cabinet CER France, à l'effet d'arrêter le solde des avances financières consenties par les Cédants à la Société à ce jour.

CER France disposera d'un délai de vingt (20) jours, pour procéder à cet arrêté.

Le Cessionnaire disposera d'un délai de vingt (20) jours également suivant la date de réception de cet arrêté pour procéder à son analyse et notifier au Cédant s'il accepte ou non cet arrêté.

En cas de silence du Cessionnaire à l'issue de ce délai, il sera présumé avoir accepté l'arrêté qui lui aura été communiqué.

Le Cessionnaire pourra aussi notifier au Cédant son acceptation expresse, de sorte que l'arrêté qui lui aura été notifié sera définitif.

Si le Cessionnaire notifie au Cédant qu'il conteste cet arrêté, il devra préciser les raisons de son désaccord, et donner ses propres conclusions. Les Parties feront alors leurs meilleurs efforts pour se rencontrer et trouver un accord sur cet arrêté de soldes d'avances financières et sur les ajustements éventuels à y apporter dans un délai de vingt (20) jours.

Si les Parties ne parviennent pas à un accord sur cet arrêté, alors ils soumettront leur différend à un expert indépendant (l'« Expert »). En l'absence d'accord sur l'identité de l'Expert dans les quinze (15) jours du constat de désaccord sur cet arrêté, l'Expert sera nommé par le Président du Tribunal de Commerce de Rennes statuant en la forme des référés à la requête de la Partie la plus diligente. L'Expert agira conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Chacune des Parties supportera les coûts et frais des avocats et autres conseils, témoins et salariés à qui elle aura demandé d'intervenir. Les honoraires et frais de l'Expert seront avancés par les Parties par parts égales et seront in fine supportés par elles en proportion de la différence respective (en valeur absolue) entre l'évaluation initiale des soldes d'avances financières de chacun, d'une part, et le résultat de l'expertise, d'autre part.

Le Cessionnaire s'oblige à régler au Cédant, dans les dix (10) jours du caractère définitif de l'arrêté des soldes d'avances financières, la somme ainsi déterminée.

CHARGES ET CONDITIONS

La Cession est consentie et acceptée, en outre, sous les charges et conditions suivantes :

A la charge du Cessionnaire

I.- Le Cessionnaire devra se conformer à toutes les dispositions statutaires de la Société, ainsi qu'à toutes les obligations légales ou statutaires résultant de sa qualité d'associé. Il bénéficiera en contrepartie, de tous les avantages correspondants.

II.- A l'égard des tiers, en conformité avec les dispositions de l'article 1857 du Code civil, le Cessionnaire devient responsable du paiement de toutes les dettes sociales attachées aux Parts Sociales qui seront exigibles à compter de ce jour, les Cédants restant tenus des dettes exigibles jusqu'à ce jour.

Dans les rapports entre les Cédants et le Cessionnaire et avant que la Cession ne devienne opposable aux tiers :

- Si les créanciers poursuivent les Cédants pour les dettes non exigibles à ce jour, le Cessionnaire sera tenu de les indemniser pour toutes les sommes qu'ils seraient amenés à régler en lieu et place de la Société ;
- Réciproquement, si les créanciers poursuivent le Cessionnaire pour les dettes exigibles à ce jour, la société ZESTE sera tenue de l'indemniser pour toutes les sommes qu'il serait amené à régler en lieu et place de la Société à hauteur de sa participation dans la Société.
Etant ici précisé qu'aucune indemnisation ne saurait être réclamée à l'encontre de la société AGENCE AUTREMENT compte tenu de la procédure de liquidation judiciaire susvisée.

A la charge des Cédants

Les Cédants devront, à première demande du Cessionnaire, faire établir, le cas échéant, tous actes complémentaires, rectificatifs ou confirmatifs de la Cession, et fournir tous documents et justifications qui pourraient être nécessaires pour opérer la transmission régulière des Parts Sociales et rendre cette transmission opposable aux tiers et à la Société.

DECLARATIONS

Concernant les Parties

Les Cédants - ou leur représentant - déclarent que :

- La comparution des Cédants est bien celle indiquée en tête des présentes ;
- Les sociétés Cédantes sont régulièrement constituées et immatriculées et fonctionnent conformément à la loi et à leurs statuts ;
- Les sociétés Cédants sont constituées en France sous le régime de la législation française et ont la qualité de résidente de France ;
- Les Cédants ne sont pas en contravention avec des dispositions légales concernant les sociétés.

Le représentant du Cessionnaire déclare *ès-qualités* que :

- La comparution de la société Cessionnaire est bien celle indiquée en tête des présentes ;
- La société Cessionnaire est régulièrement constituée et immatriculée et fonctionne conformément à la loi et à ses statuts ;
- La société Cessionnaire est constituée en France sous le régime de la législation française et a la qualité de résidente de France ;
- Le Cessionnaire n'est pas en contravention avec des dispositions légales concernant les sociétés ;
- Le Cessionnaire a la pleine capacité de s'obliger et, notamment, que la société n'est pas en état de cessation de paiements, sous procédure de sauvegarde des entreprises, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, ni frappée de menace de dissolution ou de nullité ;

- Il la représente valablement et a tous pouvoirs à cet effet, et qu'il ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions de mandataire de la société Cessionnaire.

Concernant les Parts Sociales

Les Cédants déclarent :

- Être régulièrement propriétaires des Parts Sociales, ainsi déclaré dans l'origine de propriété qui précède ;
- Que les Parts Sociales sont entièrement souscrites et libérées ;
- Que les Parts Sociales ne sont grevées d'aucun gage ou nantissement ainsi qu'il résulte de la visualisation d'un état des inscriptions sur le site Infogreffe en date du 12 octobre 2023, dont une copie est annexée (**Annexe 8**), saisie, droit de retour, droit de préemption, interdiction d'aliéner ou autre empêchement quelconque ;
- Qu'elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'action résolutoire à quelque titre que ce soit ;
- Qu'elles sont librement cessibles sans charge ni restriction, dans les conditions et limites stipulées dans les statuts de la Société et des autres conventions d'associés le cas échéant ;
- Que la clause d'agrément stipulée dans les statuts a été respectée ;
- Que, plus généralement, il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Parts Sociales.

Concernant la Société

Le Cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance de la situation juridique, patrimoniale, économique, comptable, financière et fiscale de la Société, de sorte que la Cession est respectivement consentie et acceptée sans autres garanties que celles pouvant résulter des déclarations faites aux présentes par les Cédants.

La Cession est en conséquence consentie sans garantie d'actif et de passif par les Cédants au profit du Cessionnaire.

Autres déclarations

Les Cédants déclarent que la Cession n'est susceptible d'entraîner le remboursement anticipé d'aucun prêt souscrit par lui ou par la Société, la rupture ou la remise en cause d'aucun contrat *intuitu personae* conclu par eux ou par la Société, ni la remise en cause d'un dispositif fiscal quelconque dont ils bénéficient ou ont pu bénéficier.

Etant précisé que le Crédit Mutuel de Bretagne a expressément renoncé à la déchéance du terme en raison de la cession des Parts Sociales, et accepté la résiliation de l'assurance décès-invalidité sur la tête de Monsieur Guillaume MONSEIL.

FORMALITÉS

Droit de préemption urbain

La Cession n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain prévu par les articles L. 213-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le patrimoine social n'étant pas constitué d'une unité foncière.

Opposabilité à la Société

Monsieur Guillaume MONSEIL, gérant de la Société, intervient à l'acte pour déclarer *ès-qualités* :

- Accepter expressément la Cession conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, en vue de son opposabilité à la Société ;
- Dispenser d'en opérer la signification à la Société par acte d'huissier ;
- Qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement pouvant arrêter l'effet de ce transfert.

Opposabilité aux tiers

La Cession fera l'objet des formalités de publicité prescrites par la Loi. Une copie authentique des présentes fera notamment l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de RENNES, accompagné des statuts mis à jour de la Société.

DÉCLARATIONS FISCALES

Enregistrement

La Société étant à prépondérance immobilière, la Cession sera soumise à la formalité de l'enregistrement pour la liquidation des droits de mutation au taux de 5 % défini par l'article 726 I 2° du Code général des impôts.

Par suite le montant dudit droit d'enregistrement pour la Cession s'élève à : 141.800 Euros x 5 % = **7.090 Euros**.

Plus-values

Les Cédants déclarent expressément avoir été informé des conséquences fiscales résultant de la Cession.

La Société étant soumise à l'impôt sur les sociétés et les Cédants eux-mêmes soumis à l'impôt sur les sociétés, la plus ou moins-value qui pourra résulter de la Cession constituera pour les Cédants un résultat de l'exercice social en cours.

Affirmation de sincérité

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

DISPOSITIONS DIVERSES

Frais

Tous les droits, frais et honoraires de la Cession, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Cessionnaire, qui s'y oblige.

Conclusion du contrat

Les Parties déclarent que les dispositions de la Cession ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Election de domicile

Pour l'exécution de la Cession et des formalités y afférentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs, ci-dessus indiqués.

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à tout clerc ou collaborateur de l'étude du notaire soussigné à l'effet de procéder aux formalités légales ou réglementaires de publicité consécutive à la Cession ou d'en requérir l'accomplissement.

Renonciation à l'imprévision

Les Parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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

Mention sur la protection des données personnelles

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Formalisme lié aux annexes

Les annexes font partie intégrante de la minute.

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

DONT ACTE sans renvoi

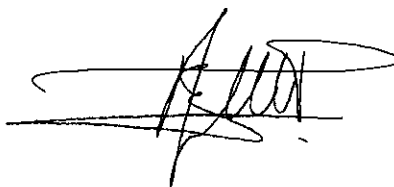
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

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

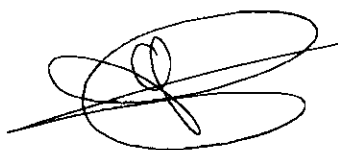
M. MERCIER Eric
agissant en qualité
de représentant a
signé

à RENNES
le 29 décembre 2023



M. MONSEIL Guillaume
agissant en qualité de
représentant a signé

à RENNES
le 29 décembre 2023



M. MARCHIX Roland
agissant en qualité de
représentant a signé

à RENNES
le 29 décembre 2023



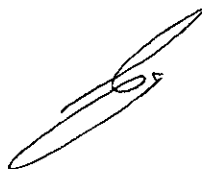
Mme COQUET Yannick
agissant en qualité de
représentant a signé

à RENNES
le 29 décembre 2023



et le notaire Me
CATHOU TANGUY a
signé

à RENNES
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE VINGT NEUF DÉCEMBRE



COPIE AUTHENTIQUE sur 14 pages, conforme à la minute établie sur support électronique, à l'exception des annexes, et délivrée par le notaire soussigné.



AàZ

Société civile immobilière au capital de 1.000 Euros
30, rue Lavoisier – Rue de la Motte au Duc – 35000 RENNES
822 681 821 RCS RENNES
(ci-après la « **Société** »)

ACTE PORTANT DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

La société **PENN AVEN**, société à responsabilité limitée au capital de 176.230 Euros, dont le siège est à PARIS 2ÈME ARRONDISSEMENT (75002), 10 rue de la Paix, identifiée au SIREN sous le numéro 487 675 290,

Représentée par Monsieur Roland MARCHIX, son gérant,

Agissant en qualité d'associée unique (ci-après l'« **Associé unique**»), titulaire des cent (100) parts sociales composant le capital de la Société,

PREMIÈRE DÉCISION.- NOMINATION D'UN GERANT

Après avoir pris acte de la démission de Monsieur Guillaume MONSEIL de ses fonctions de gérant de la Société, l'Associé unique décide de nommer Monsieur **Roland MARCHIX** en qualité de nouveau gérant de la Société pour une durée indéterminée à compter de ce jour.

Monsieur Roland MARCHIX déclare accepter sans réserve les fonctions de gérant qui lui sont confiées et certifie qu'il n'est pas sous le coup d'une quelconque interdiction l'empêchant d'exercer ce mandat social.

DEUXIÈME DÉCISION.- TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL

L'Associé unique décide de transférer le siège social de la Société de « 30, rue Lavoisier – Rue de la Motte au Duc – 35000 RENNES » à « 13 boulevard Magenta – 35000 RENNES »

En conséquence, le siège social et l'établissement principal seront situés à « 13 boulevard Magenta – 35000 RENNES »

TROISIEME DÉCISION.- MODIFICATIONS STATUTAIRES

En conséquence des décisions qui précèdent, l'Associé unique décide de modifier l'article 4 des statuts de la Société, dont la rédaction est désormais la suivante :

« Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé : 13 boulevard Magenta – 35000 RENNES

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, qui sera ratifiée par la plus prochaine assemblée générale des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés. »

QUATRIÈME DÉCISION.-POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS

L'Associé unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme du présent acte constatant ses décisions, à l'effet d'effectuer toutes formalités de publicité, de dépôt et autres prescrites par la loi et les règlements et, plus généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par l'Associé unique et la gérance, après lecture.

Fait à RENNES
Le 29 décembre 2023

Monsieur Roland MARCHIX
Es-qualités

A handwritten signature in black ink, reading "Roland Marchix", is positioned above a horizontal line.

AàZ

Société civile Immobilière
Au capital de 1.000 Euros

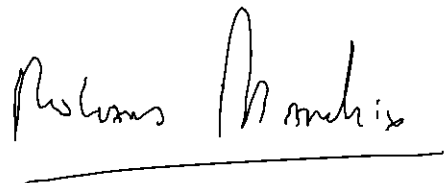
13 boulevard Magenta
35000 RENNES

822 681 821 RCS RENNES

STATUTS

Mis à jour le 29 décembre 2023

Certifié conforme
La Gérance


Stéphane Monchies

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, 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 immobilière 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 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition d'un immeuble sis à 30 rue Lavoisier - Rue de la Motte au Duc - 35000 RENNES, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- L'acquisition de tous terrains à bâtir, l'exploitation et la mise en valeur de ce terrain pour l'édification de tous biens immobiliers et l'exploitation par bail ou autrement de cette construction qui restera la propriété de la Société,
- Et plus généralement, l'édification de toutes constructions et ouvrages l'entreprise de tous travaux de transformations, améliorations, extensions, aménagements et autres,
- L'emprunt, auprès de toutes banques, sociétés de crédit ou particuliers, de toutes sommes nécessaires au financement des objets ci-dessus, avec ou sans garantie,
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : **AaZ**.

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" 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 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 13 boulevard Magenta – 35000 RENNES

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, qui sera ratifiée par la plus prochaine assemblée générale des associés, et en tout autre lieu, 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, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire par :

- La société **AGENCE AUTREMENT**, la somme de 750 €
- La société **ZESTE**, la somme de 250 €

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport, sur première demande qui leur sera faite par la Gérance.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000,00 €)**.

Il est divisé en 100 parts sociales de 10 € chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées, et attribuées en totalité à la société PENN AVEN

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes,

soit au moyen 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.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, 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.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

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 le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Droits aux bénéfices, obligations 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.

2 - 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 78-704 du 3 juillet 1978.

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

3 - 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 emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

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

Les copropriétaires 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.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. 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, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs

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

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans deux mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans 15 jours.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé majorité des deux tiers. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa

renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens 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.

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 extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

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.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions

3-1. Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais elle continuera entre les seuls associés survivants. Les héritiers ou légataires auront droit à la valeur des parts sociales de leur auteur, laquelle devra leur être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la Société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. La valeur de ces droits est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil et au 1 ci-dessus.

3-2. Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

3-3. Autres transmissions entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, 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 soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15 - 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.

TITRE V. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16 - GERANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la majorité du capital.

2 - Le ou les premiers gérants sont nommés par décision des associés prise après la signature des statuts.

3 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée trois mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

Au cas où la gérance deviendrait vacante, pour quelque cause que ce soit, il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le délai de 30 jours de la vacance.

Passé ce délai tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

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

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire

des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes, contracter pour le compte de la Société tous emprunts et engagements d'un montant supérieur de 10 000 €, consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

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.

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société AaZ", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

5 - 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.

6 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

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 17 - 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 ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers du capital social.

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 écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée 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 majorité du capital.

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. 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.

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, 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 relatées à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant 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 un autre associé justifiant de son pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

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

Elle 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.

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.

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.

ARTICLE 18 - 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 19 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 décembre 2017**.

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.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque 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.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

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.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de leurs droits dans le capital.

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 21 - 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 GIE 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 22 - DISSOLUTION

1 - 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.

2 - La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

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.

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

ARTICLE 23 - 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 où 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 24 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 25 - OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Conformément aux dispositions de l'article 206, 3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 26 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.
