

RCS : LA ROCHE SUR YON

Code greffe : 8501

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 LA ROCHE SUR YON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 D 00509

Numéro SIREN : 840 068 258

Nom ou dénomination : SCI 3BG

Ce dépôt a été enregistré le 06/12/2023 sous le numéro de dépôt 12150

3BG
Société civile immobilière
Au capital de 1.000 euros
Siège social : 3, rue Albert Deman - Aubigny
85430 AUBIGNY-LES-CLOUZEUX
840.068.258 RCS LA ROCHE-SUR-YON

DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES

LES SOUSSIGNEES :

- **La société EILAO**
Propriétaire de50 parts sociales
Numérotées de 1 à 50

- **La société LES 3 B**
Propriétaire de50 parts sociales
Numérotées de 51 à 100

Agissant en qualité de seuls associés de la Société, détenant la totalité du capital social.

Après avoir rappelé que la totalité des associés sont présents et/ou représentés, chaque associé reconnaît avoir disposé de toutes les informations nécessaires et dans un délai suffisant pour lui permettre de prendre les décisions ci-après et renonce en conséquence, définitivement et irrévocablement, à se prévaloir de toute irrégularité concernant les modalités de communication des documents et d'information préalable devant être transmis aux associés conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires. En conséquence, chaque associé renonce, en tant que de besoin, purement et simplement, à se prévaloir, à quelque titre que ce soit, du défaut du respect des modalités et des délais et forme de convocation préalables à la prise des présentes décisions visés par les dispositions légales et réglementaires et aux articles concernés des statuts de la société.

Ont, conformément aux dispositions statutaires, pris les décisions suivantes portant sur :

- La constatation de l'acquisition de cinquante (50) parts sociales de la Société, numérotées de 1 à 50, par la société EILAO ;
- La modification corrélative des statuts ; et
- Les pouvoirs.

PREMIERE DECISION - CONSTATATION DE L'ACQUISITION DE TITRES

La collectivité des associés constate la réalisation de l'opération d'acquisition de cinquante (50) parts sociales de la Société, numérotées de 1 à 50, par la société EILAO, *société à responsabilité limitée au capital de 1.648.300 euros, dont le siège social se situe 3 rue Albert Deman - Aubigny - 85430 AUBIGNY-LES-CLOUZEUX, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHE-SUR-YON sous le numéro 921.854.881*, moyennant la somme globale de quarante-cinq mille cinq cents (45.500) euros, soit neuf cent dix (910) euros par part sociale.

DEUXIEME DECISION – MODIFICATIONS CORRELATIVES DES STATUTS

La collectivité des associés, compte-tenu de l'acquisition susvisée des titres de la Société détenus par la société LABEL-IMMO 85, *société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 100.000 euros, dont le siège social se situe 1, rue des Halles – 85000 LA ROCHE-SUR-YON, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHE-SUR-YON sous le numéro 510 920 804*, au profit de la société EILAO, susvisée, décide de :

- Ajouter à l'article 6 – Apport, le paragraphe suivant :

« Aux termes d'une convention de cession de titres en date du 24 octobre 2023, la société LABEL-IMMO 85 (510.920.804 RCS LA ROCHE-SUR-YON) a cédé l'intégralité des cinquante (50) parts sociales numérotées de 1 à 50 inclus, de la Société qu'il détenait à la société EILAO (921.854.881 RCS LA ROCHE-SUR-YON).

- Modifier l'article 7 – Capital social, comme suit :

« Article 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement libérées, et attribuées aux associés dans les proportions suivantes :

- A la société EILAO

A concurrence de cinquante (50) parts sociales

Numérotées de 1 à 50, ci 50 parts sociales

- A la société LES 3 B

A concurrence de cinquante (50) parts sociales

Numérotées de 51 à 100, ci 50 parts sociales

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

Les soussignés déclarent que toutes les parts représentant le capital social leur appartiennent et sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs. »

TROISIEME DECISION - POUVOIRS

La collectivité des associés donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités qu'il appartiendra d'effectuer.

* * *
 * *

La collectivité des associés convient de conclure les présentes par signature électronique conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil.

Le présent acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés sera mentionné sur le registre des délibérations tenu au siège social de la Société et un exemplaire original sera conservé dans les archives sociales.

La société EILAO <i>Représentée par Monsieur Gilles TEILLOL</i>	La société LES 3 B <i>Représentée par Monsieur Sébastien BLANVILLAIN</i>
---	--

CONVENTION DE CESSION DE TITRES

DE LA SOCIETE 3BG

ENTRE

LA SOCIETE LABEL-IMMO 85

Vendeur

ET

LA SOCIETE EILAO

Acquéreur

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1. LA SOCIETE LABEL-IMMO 85

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 100.000 euros, dont le siège social se situe 1, rue des Halles – 85000 LA ROCHE-SUR-YON, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHE-SUR-YON sous le numéro 510 920 804,

Représentée par son Président, la société EILAO, société à responsabilité limitée au capital de 1.648.300 euros, dont le siège social se situe 3 rue Albert Deman - Aubigny - 85430 AUBIGNY-LES-CLOUZEUX, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHE-SUR-YON sous le numéro 921.854.881, déclarant avoir tous les pouvoirs à l'effet des présentes.

Elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles TEILLOL, déclarant avoir tous les pouvoirs à l'effet des présentes.

La société LABEL-IMMO 85 est ci-après dénommée, le « **Vendeur** »

DE PREMIÈRE PART,

ET

2. LA SOCIETE EILAO

Société à responsabilité limitée au capital de 1.648.300 euros, dont le siège social se situe 3 rue Albert Deman - Aubigny - 85430 AUBIGNY-LES-CLOUZEUX, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHE-SUR-YON sous le numéro 921.854.881,

Représentée par son Gérant, Monsieur Gilles TEILLOL, déclarant avoir tous les pouvoirs à l'effet des présentes.

La société EILAO est ci-après dénommée, l'« **Acquéreur** »

DE DEUXIEME PART,

Le Vendeur et l'Acquéreur sont ci-après dénommés, individuellement, une « **Partie** » et, collectivement, les « **Parties** ».

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIVIT :

A. La Société 3BG (la « **Société** ») présente les principales caractéristiques suivantes :

- **Dénomination** : 3BG
- **Forme** : société civile immobilière
- **Objet** : la société a pour objet l'acquisition, l'administration, la gestion par bail ou autrement, la location sous quelque forme que ce soit de tous immeubles, biens et droits 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.
- **Durée** : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés
- **Capital social** : mille (1.000) euros, divisé en cent (100) parts sociales numérotées de 1 à 100
- **Répartition du capital** :
 - La société LABEL-IMMO 85 est propriétaire de cinquante (50) parts sociales numérotées de 1 à 50 ;
 - La société LES 3 B est propriétaire de cinquante (50) parts sociales numérotées de 51 à 100.
- **Siège social** : 3 rue Albert Deman – Aubigny – 85430 AUBIGNY-LES-CLOUZEUX
- **Exercice social** : du 1^{er} janvier au 31 décembre
- **Numéro d'immatriculation** : 840.068.258

Document A.1. – Extrait k-bis de la Société, à jour

Document A.2. – Statuts de la Société, à jour

- B. Le Vendeur détient une participation à hauteur de cinquante pourcent (50 %) des titres composant le capital de la Société.
- C. Dans le cadre d'un projet de structuration interne, le Vendeur projette de céder les participations qu'il détient au capital de la Société au profit de l'Acquéreur, dont l'Acquéreur est associé majoritaire et Président.
- D. Après en avoir échangé ensemble, les Parties sont convenues d'une cession en les termes de la présente convention de cession de titres (ci-après dénommée, la « **Convention** »).

LES PARTIES ONT CONVENU DE LA PRÉSENTE CESSION DE TITRES :

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1. Définitions

Pour les besoins de la Convention, les termes en majuscule ont la signification décrite ci-après :

- le terme « **Société** » désigne la société 3BG, société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social se situe 3, rue Albert Deman - Aubigny – 85430 AUBIGNY-LES-CLOUZEUX, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHE-SUR-YON sous le numéro 840.068.258;
- le terme « **Titres** » désigne les cinquante (50) parts sociales de la Société, numérotées de 1 à 50, détenues par le Vendeur et dont l'intégralité fait l'objet d'une cession au profit de l'Acquéreur au titre de la Convention ; et
- le terme « **Date de Cession** » désigne la date du transfert des Titres du Vendeur à l'Acquéreur.

1.2. Interprétation

Les définitions données à l'Article 1.1, et plus généralement toute définition donnée dans le Pacte, pour un terme employé au singulier incluent le pluriel et inversement.

Les définitions données pour un terme employé au masculin incluent le féminin et inversement.

Toute référence au Pacte s'entend de manière conjointe du Pacte, de son préambule et de ses Annexes lesquelles en font partie intégrante, et toute référence faite sans autre précision à l'exposé préalable, aux Titres, Articles et. A défaut de précision contraire, les références à un article, à un paragraphe ou à une annexe, renvoient à un article, à un paragraphe ou à une annexe du Pacte.

Les termes « notamment », « inclut », « incluent », « incluant » et « y compris » ou tout autre terme ayant un sens analogue, sont réputés être suivis des mots « sans être limité à ».

Les titres utilisés dans le Pacte n'y ont été insérés que pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni l'interprétation.

Toute référence à une disposition légale ou réglementaire s'entend d'une référence à une disposition légale ou réglementaire telle qu'en vigueur à la date des présentes. A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Pacte.

A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une convention et/ou à un contrat s'entend de ladite convention et/ou dudit contrat tel qu'il aura pu être valablement complété et/ou amendé postérieurement à sa date de signature.

La computation des délais prévus sera effectuée conformément aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le Vendeur déclare avoir la pleine propriété des cinquante (50) parts sociales de la Société, numérotées de 1 à 50, pour avoir créé la Société.

Indépendamment des clauses statutaires relatives à l'agrément de l'Acquéreur, les Titres sont et seront jusqu'au jour du transfert de propriété, libres de tout usufruit, privilège, nantissement, ou sûreté quelconque, clause d'inaliénabilité, option d'achat, droit de préemption, ou tout droit réel quelconque, et ne feront l'objet d'aucun litige pouvant en empêcher, en retarder, ou en restreindre sa cession à l'Acquéreur.

3. CESSIION DES TITRES

Le Vendeur cède à l'Acquéreur, qui acquière, de manière ferme et irrévocable, sous les charges et conditions ci-après stipulées, cinquante (50) parts sociales de la Société, numérotées de 1 à 50, dont est titulaire le Vendeur.

Le transfert de propriété, ainsi que l'entrée en jouissance sur les titres de la Société interviennent au jour des présentes.

4. PRIX DE CESSIION DES TITRES

Le prix de cession des Titres de la Société à l'Acquéreur est fixé à la somme globale de quarante-cinq mille cinq cents (45.500) euros correspondant aux cinquante (50) parts sociales de la Société, numérotées de 1 à 50, soit neuf cent dix (910) euros par part sociale, détenues en pleine propriété par le Vendeur.

Soit un prix de 45.500 euros

Le montant de la cession susvisée, soit la somme de quarante-cinq mille cinq cents (45.500) euros sera payable par l'Acquéreur au Vendeur au plus tard le 31 décembre 2023.

Il est précisé que ce crédit-vendeur sera générateur d'intérêts proratisé dont le taux annuel s'élève à 1,5 % du capital restant dû.

Le paiement du prix de cession pourra être effectué en numéraire ou par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible détenue par l'Acquéreur sur le Vendeur.

5. REMBOURSEMENT DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Les comptes courants d'associés débiteurs détenus par le Vendeur dans la Société ont été, préalablement à la présente cession, remboursés par le Vendeur à la Société

6. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

7. DROIT AUX DIVIDENDES

A compter de ce jour, tout dividende, acompte sur dividende ou tout autre produit revenant aux Titres qui sera mis en distribution, quelle que soit l'origine des répartitions, bénéficiera exclusivement et totalement à l'Acquéreur.

Les Parties reconnaissent que le prix des Titres cédés a été déterminé eu égard à ces stipulations.

8. DECLARATIONS DU VENDEUR

A la date des présentes, le Vendeur déclare à l'Acquéreur ce qui suit :

- **Capacité / autorisation**

Le représentant légal du Vendeur a la capacité de signer et d'exécuter la convention.

Document 8.1. – Décisions unanimes des associés du Vendeur autorisant la réalisation de l'opération.

- **Autorisations de tiers**

Aucune autorisation de la part d'un tiers n'est requise pour la signature et l'exécution de la convention par le Vendeur.

- **Absence de conflits**

La signature et l'exécution de la convention par le Vendeur ne viole aucune obligation découlant d'un contrat, de ses statuts, de la loi, ou d'une autre obligation légale applicable au Vendeur.

- **Propriété et libre disponibilité des Titres**

Le Vendeur est propriétaire des Titres cédés.

Les Titres sont cédés à la date des présentes, en pleine propriété, à l'Acquéreur, libres de toute sûreté, tout droit ou réclamation de tiers et de tout nantissement.

Document 2.1. – Etat des privilèges et nantissement délivré par le Greffe du tribunal de commerce compétent

- **Indemnisation**

Le Vendeur s'engage à indemniser l'Acquéreur des conséquences de l'inexactitude des déclarations visées au présent article.

9. DECLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

A la date des présentes, l'Acquéreur déclare au Vendeur ce qui suit :

- **Capacité / autorisation**

Le représentant légal de l'Acquéreur a la capacité de signer et d'exécuter la Convention.

Document 9.1. – Extrait k-bis de l'Acquéreur à jour

Document 9.2. – Décisions unanimes de l'Acquéreur.

- **Autorisations de tiers**

Aucune autorisation de la part d'un tiers n'est requise pour la signature et l'exécution de la convention par l'Acquéreur.

- **Absence de conflits**

La signature et l'exécution de la convention par l'Acquéreur ne violent aucune obligation découlant d'un contrat, de ses statuts, de la Loi, ou d'une autre obligation légale applicable à l'Acquéreur.

Document 9.3. – Statuts sociaux du Vendeur à jour.

- **Indemnisation**

L'Acquéreur s'engage à indemniser le Vendeur des conséquences de l'inexactitude des déclarations visées au présent article.

10. DÉCLARATIONS DES PLUS-VALUES

Le Vendeur déclare faire son affaire personnelle de la déclaration des plus-values liée à la présente cession ainsi qu'aux éventuelles remises en cause des sursis ou reports d'imposition liés aux opérations antérieures, au titre de sa fiscalité.

11. NULLITE D'UNE CLAUSE

Toute clause de la présente Convention qui serait déclarée illégale par une juridiction deviendrait sans effet.

Mais sa nullité ne saurait porter atteinte aux autres stipulations, ni affecter la validité de la Convention ou ses effets juridiques.

12. ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

L'Acquéreur déclare qu'eu égard aux circonstances particulières de l'opération et de sa connaissance de la Société à la requête expresse du Vendeur, les Parties ont décidé de ne pas recourir à une garantie d'actif ou de passif.

En conséquence, l'Acquéreur renonce, pour les Titres acquis, inconditionnellement et définitivement au bénéfice de toute garantie d'actif, de toute garantie de passif, de toute garantie d'actif net ainsi qu'à toute garantie relative à la situation patrimoniale, comptable et financière de la Société ainsi qu'au bénéfice de toute garantie relative aux Titres acquis à l'exclusion toutefois de la garantie d'existence de ces Titres.

Cette dispense est accordée en considération :

- De la situation personnelle de l'Acquéreur au sein de la Société ;
- Des vérifications faites dans la perspective de la cession ;
- Des modalités de fixation du prix ; et
- Des conditions de la cession qui n'ont été acceptées par le Vendeur qu'en raison de la présente absence de garantie conventionnelle de passif ou de bilan afin de se couvrir des risques issus des opérations de gestion antérieures à la Date de cession.

En conséquence de l'acceptation de la présente clause et de la renonciation inconditionnelle et définitive de toute garantie autre que celle de l'existence des parts cédées, l'Acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit en réparation du préjudice pouvant résulter pour lui de la révélation, postérieurement à la date des présentes, d'une diminution ou d'une perte de valeurs des parts cédées en conséquence de tout événement dont l'origine et/ou la cause serait antérieure à la date des présentes et notamment :

- d'une diminution de la valeur de l'actif de la Société quelle qu'en soit la cause ;

- d'une augmentation de la valeur du passif de la Société quelle qu'en soit la cause, y compris dans l'hypothèse de la révélation d'un engagement hors bilan dont l'origine serait antérieure à la date des présentes.

L'Acquéreur reconnaît que son attention a été spécialement attirée notamment par le rédacteur des présentes sur la portée de cette stipulation non-usuelle.

Les Parties déchargent expressément le rédacteur d'acte de toute responsabilité à ce sujet.

13. INDIVISIBILITE

Les engagements réciproques pris par les diverses parties, dans le cadre de la présente Convention, ainsi que de ses annexes, constituent un tout indivisible, chaque partie n'ayant accepté de prendre chaque engagement qu'en considération de l'ensemble des engagements pris par l'autre partie.

14. REDACTEUR D'ACTE

Les Parties reconnaissent que le présent acte a été rédigé à leur demande et sur les indications et documents fournis par elles, sans que le rédacteur des présentes ne soit intervenu notamment dans la négociation du prix de cession des Titres librement débattu entre elles.

Chacune des Parties a été informée de la possibilité de se faire assister par un conseil propre au titre de la rédaction et de la négociation des présentes.

Les Parties ont expressément renoncé à se faire assister par un conseil propre et ont demandé à la société HF Avocats de rédiger les présentes en qualité de rédacteur unique du présent acte.

En conséquence, les Parties leur donnent décharge pure et simple de leur mission de rédaction et de conseils des Parties.

15. DECLARATIONS DES PARTIES

15.1. Devoir d'information

Par la signature des présentes, les Parties déclarent que la Convention est signée après discussions et négociations de bonne foi de part et d'autre, leur consentement étant ainsi donné de façon éclairée.

Elles déclarent avoir respecté le devoir général d'information et avoir communiqué à leur cocontractant toutes les informations en leur possession.

Elles dégagent à cet égard la responsabilité civile professionnelle du rédacteur d'acte qui n'a pu communiquer que les informations en sa possession.

15.2. Bonne foi

Par la signature des présentes, les Parties déclarent et reconnaissent expressément que les clauses et conditions des présentes ont été discutées et négociées entre elles préalablement à la signature, chacune d'elle ayant pu appréhender la nature exacte de ses obligations.

Chaque Partie déclare avoir fourni au rédacteur d'acte et à son cocontractant l'ensemble des informations en sa possession.

Chacune des Parties reconnaît avoir donné son consentement à la présente convention auprès avoir recueilli auprès de son cocontractant toutes les informations et précisions déterminantes de ce consentement et après avoir vérifié que la Convention ne comportait aucun déséquilibre dans les obligations respectives des Parties.

15.3. Décharge de responsabilité du rédacteur

L'Acquéreur déclare qu'en égard aux circonstances particulières de l'opération et à sa connaissance de la Société, à la requête expresse du Vendeur, les Parties ont expressément décidé de ne pas recourir à la réalisation d'un audit préalable à la réalisation de l'opération.

Cette dispense a été accordée en considération :

- De la situation personnelle de l'Acquéreur ;
- Des vérifications faites dans la perspective de la cession ;
- Des modalités de fixation du prix.

L'Acquéreur reconnaît que son attention a été spécialement attirée notamment par le rédacteur des présentes sur la portée de cette stipulation non-usuelle.

Le rédacteur de l'acte ne s'est en conséquence pas prononcé sur les aspects sociaux, fiscaux, financiers, ou toute autre compétence non-juridique pour laquelle il n'a pas été expressément mandaté.

Les Parties déchargent expressément le rédacteur d'acte de toute responsabilité à ces sujets.

16. FRAIS ET HONORAIRES

L'Acquéreur supportera seul les droits d'enregistrement liés à la cession des titres.

17. CONFIDENTIALITE

Les Parties reconnaissent que la Convention présente un caractère strictement confidentiel et qu'il ne peut en conséquence être divulgué à quiconque, sauf aux conseils des parties ainsi qu'aux établissements bancaires sollicités par l'Acquéreur et le Vendeur en application des présentes.

Cette clause de confidentialité est applicable à compter de la signature de la convention et ce, pendant toute la durée de celui-ci, ainsi que pendant cinq (5) ans après son échéance ou sa résiliation, quelle qu'en soit la cause.

18. ELECTION DE DOMICILE

Pour tout ce qui concerne les présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

19. DROIT APPLICABLE

La Convention est soumise au droit français.

20. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Lecture ayant été faite des présentes par les Parties, celles-ci certifient exactes les déclarations les concernant avant d'apposer leur signature.

La signature des présentes a été acceptée par les Parties sur support électronique par l'intermédiaire du service YOUSIGN.

Les Parties reconnaissent à leur signature électronique, la même valeur que leur signature manuscrite et confèrent date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service YOUSIGN. La date de signature des présentes correspondra à la dernière en date des signatures électroniques.

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties sont expressément convenues que pour la dématérialisation des échanges dans le cadre de tout rapport entre elles, le recours au procédé de signature électronique permettant, après identification de chaque Partie avant la signature, de lier cette dernière à un fichier crypté, non altérable et stocké dans des conditions permettant de préserver son intégrité, est admis.

Les Parties se déclarent parfaitement informées de cette technologie, de ses conditions d'utilisation et des dispositions légales et réglementaires applicables au procédé de signature électronique et, par conséquent, renoncent à titre définitif et irrévocable à se prévaloir à quelque titre que ce soit de tout défaut (i) d'information relativement au procédé de signature électronique utilisé, et/ou (ii) de fiabilité dudit procédé de signature électronique, et/ou (iii) de preuve de leur intention de signer les présentes.

21. LITIGES | CONCILIATION

Pour tous les litiges auxquels la présente Convention pourrait donner lieu, concernant notamment son interprétation, sa validité, son exécution ou sa résiliation, les Parties s'engagent à se rapprocher pour trouver une solution amiable.

Si elles n'arrivent pas à se rapprocher entre elles, la Partie la plus diligente demandera au président de la juridiction compétente du ressort territorial du siège social de la Société saisi par requête de désigner toute personne de son choix pour faire office de conciliateur.

La conciliation se déroulera au siège social de la Société ou dans tout autre endroit qui aura la convenance des Parties.

Pendant la conciliation, les Parties prévoient de n'exercer aucune procédure judiciaire à l'encontre de l'autre. Les seules demandes autorisées sont celles qui tendent à conserver une preuve, ou à protéger un droit à titre conservatoire.

En tout état de cause, la procédure de conciliation prend fin à l'expiration d'un délai de trois (3) mois sans qu'une solution définitive ait été constatée.

Dans cette hypothèse, lesdits litiges, seront soumis à la compétence exclusive des tribunaux du ressort territorial du siège social de la Société.

Les frais, débours, coûts et honoraires de la conciliation seront à la charge des Parties qui les supporteront chacune à parts égales.

22. FORMALITÉS ET POUVOIR

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes en vue de rendre la cession ci-dessus opposable à la Société et de procéder aux formalités d'enregistrement des modifications statutaires.

LA SOCIETE EILAO

Représentée par Monsieur Gilles TEILLLOL

LA SOCIETE LABEL-IMMO 85

*Représentée par la société EILAO, elle-même
représentée par Monsieur Gilles TEILLLOL*

STATUTS

3BG

Société civile immobilière

Au capital de 1.000 euros

Siège social : 3, rue Albert Deman - Aubigny

85430 AUBIGNY-LES-CLOUZEAX

840.068.258 RCS LA ROCHE-SUR-YON

Statuts certifiés conformes

A jour des décisions unanimes des associés en date du 24 octobre 2023

LES SOUSSIGNEES :

1°) La société LABEL-IMMO 85

Société A Responsabilité Limitée au capital de 100 000 Euros

Dont le siège social est situé à LA ROCHE SUR YON (85000) – 1 Rue des Halles

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON sous le numéro 510 920 804

Représentée par **Monsieur Gilles TEILLOL**, gérant associé unique de la société, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

2°) La société LES 3 B

Société A Responsabilité Limitée au capital de 53 100 Euros

Dont le siège social est situé à TRELAZE (49800) – 184 Rue Ferdinand Vest

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS sous le numéro 480 628 593

Représentée par **Monsieur Sébastien BLANVILLAIN**, cogérant de la société, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des associés en date du 11 avril 2018.

Ont décidé de constituer entre elles une **Société Civile** et ont adopté les statuts établis ci-après :



53

TITRE I
FORME - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 - 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 dispositions 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, l'administration, la gestion par bail ou autrement, la location sous quelque forme que ce soit de tous immeubles, biens et droits 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 - DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de :

SCI 3BG.

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 » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - DUREE

La durée de la Société est fixée à ***quatre-vingt-dix-neuf années*** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

AUBIGNY-LES CLOUZEUX (85430) – 3 Rue Albert Deman - Aubigny.

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 générale des associés, et en tout autre lieu, par décision collective des associés.

6₂ 53

TITRE II
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Les soussignés font les apports suivants à la société :

- La société **LABEL-IMMO 85**
apporte à la société une somme en numéraire de
CINQ CENTS EUROS, ci 500 €
- La société **LES 3 B**
apporte à la société une somme en numéraire de
CINQ CENTS EUROS, ci 500 €

Cette somme de MILLE EUROS (1 000 €) sera versée dans les caisses sociales sur appel de la gérance.

Aux termes d'une convention de cession de titres en date du 24 octobre 2023, la société LABEL-IMMO 85 (510.920.804 RCS LA ROCHE-SUR-YON) a cédé l'intégralité des cinquante (50) parts sociales numérotées de 1 à 50 inclus, de la Société qu'il détenait à la société EILAO (921.854.881 RCS LA ROCHE-SUR-YON).

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement libérées, et attribuées aux associés dans les proportions suivantes :

- A la société EILAO

A concurrence de cinquante (50) parts sociales

Numérotées de 1 à 50, ci 50 parts sociales

- A la société LES 3 B

A concurrence de cinquante (50) parts sociales

Numérotées de 51 à 100, ci 50 parts sociales

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

Les soussignés déclarent que toutes les parts représentant le capital social leur appartiennent et sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1. Le capital social peut, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature ou en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

LF SS

Les associés ont, proportionnellement au montant de leurs parts sociales, un droit de préférence à la souscription des parts en numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital.

Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit de préférence. La collectivité des associés peut également décider la suspension de ce droit.

2. Il peut aussi, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

ARTICLE 9 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

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 soumise 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 ASSOCIES LIES PAR UN PACS

1. 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).

2. 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 - AVANCES D'ASSOCIES

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces avances d'associés, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 12 - TITRE D'ASSOCIE – DROITS ET OBLIGATIONS - RESPONSABILITES

1. Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties.

Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un Gérant. Ils sont intitulés « certificat représentatif de parts » et sont barrés de la mention « non négociable ». Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

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

3. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales 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 personne morale.

4. 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 présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

5. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

6. Dans le cas où les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu propriétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

7. Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, la qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens qui a notifié à la Société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises par l'époux qui en a fait l'apport ou l'acquisition.

6

83

ARTICLE 13 - FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DE PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil, la cession est opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du même Code ou par transfert sur les registres de la société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités de publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 14 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES - AGREMENT

1. Cession entre vifs

Les parts sociales ne peuvent être transmises, à quelque titre que ce soit, à titre onéreux ou gratuit entre associés, ascendants et descendants, entre conjoints et à des tiers étrangers à la société, qu'avec le consentement des associés représentant au moins les trois quarts des droits de vote.

Ces dispositions visent toutes transmissions qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la Société et à chacun des associés.

La gérance prend toutes les dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet dans le mois qui suit sa notification.

La Gérance notifie au Cédant par lettre recommandée avec accusé de réception l'acceptation ou le refus. 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.

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 de la Gérance 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.

S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation.

Les dispositions des précédents alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé à la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des droits de vote 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. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un Expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la Société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises, soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la Société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la Gérance ou le représentant de la Société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession. A cet acte, qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

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.

2. Nantissement et cession forcée de parts sociales

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

Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 1, ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande ; le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

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 et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre des parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la Société peut procéder au rachat des parts 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 l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la Société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 7 du présent paragraphe. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

3. Transmissions par décès

Les parts sociales ne sont transmises par succession qu'après l'agrément des associés survivants représentant au moins les trois quarts des droits de vote, et ce quel que soit le bénéficiaire, y compris le conjoint survivant. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient également associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier ou ayant droit doit justifier, dans les trois mois du décès, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la Gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

La Société peut, sans attendre le partage, statuer sur l'agrément global de tous les indivisaires. De convention expresse entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la Société.

Lorsque les droits hérités sont divis, la Société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions du paragraphe 1 du présent article, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la Société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

ARTICLE 15 - CESSION FORCEE - RETRAIT

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la faillite personnelle, la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaires de l'un ou plusieurs de ses associés ne mettra pas fin à la Société.

A moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé concerné ou à son représentant légal ou judiciaire, par voie de réduction de capital ou par voie de rachat dans les conditions et proportions qu'ils jugeront convenables, le montant des parts que ledit associé pourrait alors posséder et ce, 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.

Les éventuels honoraires d'expertise seront à la charge de l'associé obligé à la cession.

Le montant du remboursement sera payable dans les deux mois du rapport de l'Expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts aux taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à la majorité des coassociés représentant plus de la moitié des droits de vote ou par décision de Justice pour justes motifs.

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

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

Les éventuels honoraires d'expertise seront à la charge du retrayant.

Le remboursement des parts interviendra au plus tard 3 mois après :

- L'autorisation de retrait en cas de fixation amiable de la valeur des droits sociaux,
- La remise du rapport de l'expert en cas de recours à celui-ci pour fixer la valeur des droits sociaux.

ARTICLE 16 - REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

1. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

Lorsque l'associé unique est une personne morale, la dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de Justice rejette l'opposition ou ordonne, soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

G

SB

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

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 17 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE - GERANCE

1. La Société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des droits de vote.

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

2. Le premier Gérant de la Société nommé, sans limitation de durée, est :

Monsieur Gilles TEILLOL
Né à BORDEAUX (33), le 29 juillet 1972
Demeurant à AUBIGNY-LES CLOUZEUX (85430) – 3 Rue Albert Deman - Aubigny

Monsieur Gilles TEILLOL déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à sa nomination.

3. Le ou les Gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes de gestion que commande l'intérêt de la société.

Toutefois, à titre de règlement interne, les décisions ci-après listées ne pourront être prises qu'avec l'accord préalable de la collectivité des associés statuant en matière ordinaire :

- Acquisition ou cession d'actifs immobiliers,
- Prise à bail ou mise en location de biens immobiliers et la modification de ces contrats,
- Création de sociétés ou groupements ou apport à des sociétés ou groupements constitués ou à constituer,
- Constitution de sûretés réelles sur les actifs,
- Octroi de cautions, avals ou garanties à donner,
- Souscription de tout emprunt,
- Toute décision ou stratégie de nature à modifier significativement le fonctionnement de la Société et/ou la nature de ses activités.

4. Les fonctions de Gérant cessent par le décès, l'incapacité civile, la déconfiture, la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaire des biens, la faillite personnelle, la révocation ou la démission.

5. La démission du gérant n'a pas à être motivée mais ce dernier doit en informer les associés un mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6. Le ou les Gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Toutefois, si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

Au cas où l'un des Gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par le ou les Gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'Assemblée Générale ou par les associés du remplacement ou non du Gérant dont les fonctions auront cessé.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des gérants est décidée par l'Assemblée générale convoquée par l'associé le plus diligent dans les 3 semaines de ladite vacance.

TITRE IV **DECISIONS COLLECTIVES - FORMES ET MODALITES**

ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

1. L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2. Les Assemblées Générales peuvent être convoquées par la Gérance lorsqu'elle le juge utile à toute époque, au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'Assemblée sont faites par la Gérance par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La Gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié du capital social, et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir.

Le droit de vote attaché aux parts sociales est proportionnel à la quotité du capital détenue. Chaque part sociale donne droit à une voix.

3. L'Assemblée est présidée par le Gérant, associé ou s'il ne l'est pas par l'associé présent et acceptant qui représente le plus grand nombre de parts sociales. En cas de co-gérants, c'est le Gérant le plus âgé qui préside l'Assemblée.

4. Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance et certifiée par le Gérant.

5. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la Gérance.

SS

G 11

6. Les décisions collectives peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code civil.

7. En outre, la Gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir leur vote à la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai fixé sera 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 majorité prévues pour les Assemblées Générales.

ARTICLE 19 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

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 20 - ASSEMBLEES GENERALES

1. La collectivité des associés délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de la gérance.

2. L'Assemblée Générale est réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la Gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Elle statue sur cette reddition de compte, discute, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

3. L'Assemblée Générale nomme, remplace ou réélit les Gérants et apporte aux statuts toutes modifications qu'elle juge utiles, sans exception ni réserve.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour.

4. Les décisions de l'Assemblée Générale doivent, pour être valables, être arrêtées, sauf dispositions statutaires spécifiques, par un ou plusieurs associés représentant :

- pour les décisions ordinaires : au moins la moitié des droits de vote, sauf dispositions statutaires spécifiques,
- et pour les décisions extraordinaires : au moins les trois quarts des droits de vote.

TITRE V **EXERCICE SOCIAL - AFFECTATION DES RESULTATS -** **REPARTITION DES BENEFICES**

ARTICLE 21 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le **premier janvier** et se termine le **trente et un décembre** de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et le **31 décembre 2019**.

ARTICLE 22 - COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il sera dressé par la Gérance un inventaire des éléments d'actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe. Ces documents, accompagnés d'un rapport de la Gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

ARTICLE 23 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la Gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

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

ARTICLE 24 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

La nomination de commissaires aux comptes titulaire et suppléant est obligatoire dans certains cas prévus par la loi. En dehors de ces cas, elle peut être décidée par décision de l'Assemblée Générale. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs des associés représentant au moins le dixième du capital.

TITRE VI **DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS**

ARTICLE 25 - LIQUIDATION - PARTAGE

1. Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

2. La dissolution met fin aux fonctions de la Gérance.

L'Assemblée Générale des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

3. 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.

4. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

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

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

ARTICLE 26 - CONTESTATIONS

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les Gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

TITRE VII

PERSONNALITE MORALE - FORMALITES CONSTITUTIVES

ARTICLE 27 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

2. La Gérance est expressément habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs.

Ces actes et engagements seront repris par la Société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine après leur approbation par l'Assemblée Générale des associés, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

ARTICLE 28 - PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à **Monsieur Gilles TEILLOL**, gérant non associé de la société, à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la Loi.

En outre, les associés approuvent l'acte accompli avant ce jour au nom et pour le compte de la Société en formation, savoir :

- Signature à LA ROCHE SUR YON, le 22 mars 2018, d'un compromis sous conditions suspensives de vente d'immeuble, situé aux HERBIERS (85500) – 48 Rue du Brandon, comprenant une partie à usage de local commercial et une partie à usage d'habitation, cadastré section AL numéro 562 pour une contenance de 345 m² et section AL n°561 pour une contenance de 4 m², ledit immeuble appartenant à Monsieur et Madame Dominique HAUW, demeurant ensemble à LES HERBIERS (85500) – 16 Rue des Vergnes, et ce, moyennant le prix principal de 150 000 Euros.

GA

SS

Cette opération et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.