

RCS : CRETEIL
Code greffe : 9401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2024 D 00924
Numéro SIREN : 905 141 099
Nom ou dénomination : 33017 BIGANOS LAC

Ce dépôt a été enregistré le 06/06/2024 sous le numéro de dépôt 12745

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS UNANIMES DES ASSOCIÉS

EN DATE DU 16 MAI 2024

LES SOUSSIGNÉES :

- 1- La Société **DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 35.000.000,00 euros dont le siège social est à MONTIGNY-LES-METZ (57950) – 17 Rue Venizélos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 353 708 746, représentée par son Directeur Général, Monsieur Philippe JUNG, dûment habilité aux fins des présentes,

Propriétaire de 79 parts sociales,

- 2- La Société **DEMATHIEU BARD PLACEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 250.000,00 euros dont le siège social est à MONTIGNY-LES-METZ (57950) – 17 Rue Venizélos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 493 339 279, représentée par son Directeur Général, Monsieur Claude STEFANSKI, dûment habilité aux fins des présentes,

Propriétaire de 1 part sociale,

Seules associées (ci-après désignées ensemble les « **Associés** ») de la Société Civile de Construction-Vente **33017 BIGANOS LAC**, au capital de 800,00 euros réparti en 80 parts sociales de 10 euros, ayant son siège social à ANGERS (49000) – 83, Boulevard Pierre de Coubertin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Angers sous le numéro 905 141 099 (la « **Société** »).

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE :

- . du projet de texte des décisions ;
- . d'un exemplaire des statuts de la Société ;
- . l'acte sous-seing privé de cession de l'intégralité des parts sociales de la Société au profit des sociétés DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER et DEMATHIEU BARD PLACEMENT en date du 16 mai 2024 ;
- . la lettre de démission en date du 16 mai 2024 de la société P2i, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 83, Boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Angers sous le numéro 394 360 275 de ses fonctions de Gérant de la Société ;
- . le projet des statuts modifiés de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 21 des statuts de la Société permettant la prise des décisions collectives par consentement unanime des associés exprimé dans un acte sous signature privée ;

LES ASSOCIÉS ONT PRIS- À L'UNANIMITÉ - LES DÉCISIONS SUIVANTES :

- 1- Renonciation aux délais légaux et statutaires de remise et de dépôt des documents d'information et aux délais légaux et statutaires de convocation préalable ;
- 2- Prise d'acte d'une opération de cession de parts sociales et modifications corrélatives des statuts
- 3- Constatation de la démission du Gérant
- 4- Nomination d'un nouveau Gérant
- 5- Modifications corrélatives des statuts
- 6- Transfert du siège social de la Société et modifications corrélatives des statuts
- 7- Pouvoirs donnés en vue des formalités.

PREMIÈRE DÉCISION

Renonciation aux délais légaux et statutaires de remise et de dépôt des documents d'information et aux délais légaux et statutaires de convocation préalable

Les Associés **renoncent** purement et simplement aux délais légaux et statutaires de remise et de dépôt des documents d'information susvisés et aux délais légaux et statutaires de convocation préalable avant la prise de décisions tels que prévus aux statuts de la Société et par la loi.

Les Associés **reconnaissent** avoir reçu toutes les informations nécessaires afin d'adopter les décisions ci-dessous et **renoncent** sans réserve à tout droit, contestations, recours, quel qu'il soit, à l'encontre de la Société et de ses dirigeants concernant les modalités de convocation et de mise à disposition et de dépôt des documents d'information dans le cadre de l'adoption des décisions ci-dessous.

La décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

DEUXIÈME DÉCISION

Prise d'acte d'une opération de cession de parts sociales et modification corrélative des statuts

Les Associés **prennent acte** de la cession des 78 parts sociales, numérotées 1 à 78, détenues par P2i, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 83, Boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Angers sous le numéro 394 360 275, au profit de la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER. Cette cession est intervenue par acte sous-seing privé en date du 16 mai 2024.

Les Associés **prennent acte** de la cession de la part sociale, numérotée 79, détenue par ESENCYA, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 83, Boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Angers sous le numéro 538 365 545, au profit de la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER. Cette cession est intervenue par acte sous-seing privé en date du 16 mai 2024.

Les Associés **prennent acte** de la cession de la part sociale, numérotée 80, détenue par ESENCYA, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 83, Boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Angers sous le numéro 538 365 545, au profit de la société DEMATHIEU BARD PLACEMENT. Cette cession est intervenue par acte sous-seing privé en date du 16 mai 2024.

En conséquence, les Associés **décident** de modifier l'article 6 intitulé « APPORTS » et l'article 7 intitulé « CAPITAL SOCIAL » des statuts de la Société ainsi qu'il suit :

« 6. APPORTS »

Il a été apporté à la présente Société lors de sa constitution :

- Par la SAS P2i (R.C.S. Angers n°394 360 275) la somme de sept cent quatre-vingts euros, 780 Euros
- Par la SAS Esencya (R.C.S. Angers n°538 365 545) la somme de vingt euros, 20 Euros

Montant total des apports en numéraire consentis à la Société 800 Euros

Par acte sous seing privé en date du 16 mai 2024, la société P2i (R.C.S. Angers n°394 360 275) a cédé l'intégralité de ses parts sociales, soit 78 parts sociales numérotées de 1 à 78, à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER (R.C.S. Metz n°353 708 746). Par ce même acte, la société ESENCYA a cédé l'intégralité de ses parts, soit 2 parts sociales numérotées de 79 à 80, à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER (R.C.S. Metz n°353 708 746) à concurrence d'une part numérotée 79 et à la société DEMATHIEU BARD PLACEMENT (R.C.S. Metz n°493 339 279) à concurrence d'une part numérotée 80.

Monsieur Philippe JUNG au nom de la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER qu'il représente, a d'ores et déjà accepté les fonctions de Gérant et déclare, pour lui-même et pour la société, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

La décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

CINQUIÈME DÉCISION

Modifications corrélatives des statuts

Les Associés, en conséquence des décisions précédentes, **décident** de supprimer les articles 34 à 37 inclus des statuts de la Société, dans le cadre de la mise à jour statutaire.

La décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

SIXIÈME DÉCISION

Transfert du siège social et modifications corrélatives des statuts

Les Associés **décident** de transférer le siège social du 83, Boulevard Pierre Coubertin – 49000 ANGERS au 50, Avenue de la République – 94550 CHEVILLY-LARUE à compter du 16 mai 2024 et, en conséquence, de modifier l'article 5 intitulé « SIEGE SOCIAL » des statuts de la Société, dont la rédaction est désormais la suivante :

« 5. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 50, Avenue de la République – 94550 CHEVILLY-LARUE.

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 ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés. »

La décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

SEPTIÈME DÉCISION

Pouvoirs donnés en vue des formalités

Les Associés **donnent** tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes décisions pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

La décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé électroniquement par les Associés et répertorié sur le registre de la Société.

Les Associés conviennent expressément de signer électroniquement le présent acte conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, chacun d'eux s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite. Par conséquent, ils renoncent définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu du présent acte dont le motif serait lié à l'utilisation de ce procédé.

Bon pour acceptation des fonctions de Gérant

DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER¹

Associée - Gérant

Représentée par Monsieur Philippe JUNG

DEMATHIEU BARD PLACEMENT

Associée

Représentée par Monsieur Claude STEFANSKI

¹ Signature précédée de la mention « *Bon pour acceptation des fonctions de Gérant* »

CESSION DE PARTS SOCIALES

0. PARTIES A L'ACTE

0.1 - Cédants

- La société **P2i**, Société par actions simplifiée au capital de 20 557 845,00 euros, dont le siège social est situé au 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Angers sous le numéro 394 360 275,

Représentée par son Président, la société **ESENCYA GESTION**, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 5 000,00 euros, dont le siège social est situé au 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Angers sous le numéro 844 158 220, elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles MADRE, dûment habilité à l'effet des présentes,

Soussignée de première part,
*Ci-après dénommée « le **CEDANT 1** »*

- La société **ESENCYA**, Société par actions simplifiée au capital de 300 000,00 euros, dont le siège social est situé au 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Angers sous le numéro 538 365 545,

Représentée par son Président, Monsieur Gilles MADRE, dûment habilité à l'effet des présentes,

Soussignée de deuxième part,
*Ci-après dénommée « le **CEDANT 2** »*

*Les sociétés **P2i** et **ESENCYA** ci-après dénommées ensemble « le **CEDANT** »*

0.2 - Cessionnaires

- La société **DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 35 000 000,00 €, dont le siège social est situé à MONTIGNY-LES-METZ (57950), 17 rue Venizélos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz, sous le numéro 353 708 746,

Représentée par Monsieur Philippe JUNG, dûment habilité à l'effet des présentes.

Soussignée de troisième part,
*Ci-après dénommée « le **CESSIONNAIRE 1** »*

- La société **DEMATHIEU BARD PLACEMENT**, société par actions simplifiée au capital de 250 000,00 €, dont le siège social est à MONTIGNY-LES-METZ (57950), 17 rue Venizélos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz, sous le numéro 493 339 279,

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Claude STEFANSKI, dûment habilité aux fins des présentes ;

Soussignée de quatrième part,
*Ci-après dénommée « le **CESSIONNAIRE 2** »*

*Les sociétés **DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER** et **DEMATHIEU BARD PLACEMENT** ci-après dénommées ensemble « le **CESSIONNAIRE** »*

Chaque Cédant et chaque Cessionnaire étant ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

EN PRESENCE DE :

- La société **33017 BIGANOS LAC**, société civile de construction-vente au capital de 800,00 €, dont le siège social est situé au 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Angers sous le numéro 905 141 099,

Représentée par son Gérant, la société P2i, elle-même représentée par son Président, la société ESENCYA GESTION, elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles MADRE, dûment habilité à l'effet des présentes.

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte sous seing-privé conclu le 19 avril 2024 entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** (l'« **Acte de cession sous conditions suspensives** »), le **CEDANT** s'est engagé à céder, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'Acte de **cession sous conditions suspensives**, au profit du **CESSIONNAIRE** quatre-vingts (80) parts sociales de la société **33017 BIGANOS LAC**, société civile immobilière de construction-vente dont le siège social est situé au 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Angers sous le numéro 905 141 099 (la « **Société** »), représentant l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société.

Les Parties ont décidé de conclure le présent acte réitératif aux fins de constater :

- la levée des conditions suspensives prévues à l'Acte de **cession sous conditions suspensives**,
- le transfert de la pleine et entière propriété des parts sociales détenues par le **CEDANT** au **CESSIONNAIRE**

CECI ETANT EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIIT :

I. DECLARATIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DECLARATIONS DU CEDANT

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Après avoir déclaré que le **CEDANT 1** et le **CEDANT 2** sont associés de la société dénommée **69001 33017 BIGANOS LAC**, société civile de construction-vente au capital de 800,00 €, dont le siège social est à ANGERS (49000), 83, boulevard Pierre de Coubertin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Angers sous le numéro 905 141 099 (ci-après la « **SOCIETE** »), il est procédé aux déclarations suivantes :

I.1 –

- Le **CEDANT 1** est propriétaire de SOIXANTE-DIX-HUIT (78) parts sociales, souscrites et non libérées, sur les QUATRE-VINGTS (80) parts sociales composant le capital de **LA SOCIETE**,
- Le **CEDANT 2** est propriétaire de DEUX (78) parts sociales, souscrites et non libérées, sur les QUATRE-VINGTS (80) parts sociales composant le capital de **LA SOCIETE**

Le capital est réparti ainsi qu'il suit :

Associés	Nombre de parts sociales détenues	Numérotation des parts sociales détenues
P2i (R.C.S. Angers n°394 360 275)	78	• 1 à 78
ESENCYA (R.C.S. Angers n°538 365 545)	2	• 79 à 80

I.2 - LA SOCIETE a été régulièrement constituée par acte sous seing privé en date du 10 novembre 2021, pour une durée de 50 ans. Elle est inscrite au R.C.S. de ANGERS sous le numéro 905 191 359 (**annexe n°1**).

I.3 - Le capital social est fixé actuellement à la somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 €).

I.4 - Le siège social est fixé à ANGERS (49000), 83 boulevard Pierre de Coubertin.

I.5 - La dénomination sociale de **la SOCIETE** est « **33017 BIGANOS LAC** », depuis le 19 avril 2023 à la suite des décisions unanimes des associés en date du 19 avril 2023.

I.6 - LA SOCIETE a pour objet :

« La Société a pour objet :

- l'acquisition de terrains situés route des Lacs, impasse des Abattoirs, à Biganos (33), leur aménagement et leur viabilisation,*
- la construction sur ces terrains d'un ensemble immobilier affecté à l'habitation, et éventuellement commerces et professions libérales, en vue de sa vente en totalité ou par fraction, avant ou après achèvement,*
- accessoirement, la location totale ou partielle de ces immeubles,*
- la participation à 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”*

I.7 – la SOCIETE est géré par : la société P2i.

I.8 - L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

I.9 - La SOCIETE n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

I.10 - Que l'agrément des cessions de parts sociales entre vifs obéit aux dispositions légales et statutaires ci-après rappelées :

« ARTICLE 13 – CESSION DE PARTS SOCIALES

a. Forme de la cession

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle est rendue opposable à la société par transfert sur les registres de celle-ci.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

b. Agrément de la cession

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

c. Procédure d'agrément

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

Dans les soixante jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 26 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

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

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

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par

la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

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

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

I.11 – Origine de propriété et répartition des parts sociales cédées :

La pleine propriété des parts sociales, objet de la présente cession, résulte des statuts de la **SOCIETE**, et appartiennent

- au **CEDANT 1** : 78 parts sociales, numérotées de 1 à 78, de 10 € euros chacune de valeur nominale, pour en avoir fait l'apport lors de la constitution de la **SOCIETE** ;
- au **CEDANT 2** : 2 parts sociales, numérotées de 79 à 80, de 10 € euros chacune de valeur nominale, pour en avoir fait l'apport lors de la constitution de la **SOCIETE** ;

DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE SUR LEUR CAPACITE

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

II. CESSION DE PARTS SOCIALES

Les Parties constatent la réalisation des conditions suspensives de l'Acte de cession sous conditions suspensives.

Les Parties ont, ainsi qu'il suit, procédé à des cessions de parts sociales de **LA SOCIETE**.

ARTICLE 1. - CESSIONS DE PARTS SOCIALES

La cession de l'intégralité des parts sociales composant le capital de **LA SOCIETE**, soit des 80 parts sociales de **LA SOCIETE** numérotées de 1 à 80, objet des présentes, est consentie et acceptée moyennant un prix global, ferme et définitif d'UN (1,00 €) EURO.

Par les présentes, il a été convenu entre les Parties que :

- le **CEDANT 1**, cède et transporte, sous les garanties ordinaires et de droit, au **CESSIONNAIRE 1**, la pleine propriété de l'intégralité de ses parts sociales soit SOIXANTE-DIX-HUIT (78) parts sociales existantes, souscrites et non libérées, qu'il possède dans **LA SOCIETE** pour le prix global de ZERO EURO ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (0,98€), , ainsi qu'il suit :
 - *La société P2i cède à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER 78 parts, numérotées de 1 à 78 pour le prix global de 0,98 € ;*
- le **CEDANT 2**, cède et transporte, sous les garanties ordinaires et de droit, au **CESSIONNAIRE 1** et au **CESSIONNAIRE 2**, la pleine propriété de l'intégralité ses parts sociales soit DEUX (2) parts sociales existantes, souscrites et non libérées, qu'il possède dans **LA SOCIETE** pour le prix global de ZERO EURO ET DEUX CENTIMES, ainsi qu'il suit :
 - *La société ESENCYA cède à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER 1 part, numérotée 79, pour le prix global de 0,01 € ;*
La société ESENCYA cède à la société DEMATHIEU BARD PLACEMENT 1 part, numérotée 80, pour le prix global de 0,01 € ;

La propriété du **CEDANT** sur les parts cédées résulte suffisamment des statuts de **la SOCIETE**, dont une copie, certifiée conforme par le gérant de la société émettrice est remise au **CESSIONNAIRE** qui le reconnaît.

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts cédées à compter de ce jour avec tous droits y attachés, il jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts. Ainsi, il aura seul droit à la totalité des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter de ce jour au titre de l'exercice en cours.

A cet effet, le **CEDANT** met et subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et actions attachés aux parts cédées.

La présente cession est consentie et acceptée moyennant les conditions suivantes :

Le prix a été déterminé en considération du fait que les parts sociales objet des présentes n'ont pas été libérées, ce dont le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé, ce dernier s'engageant expressément à faire son affaire personnelle de cette libération et du paiement des sommes qui seront appelées par la gérance de la Société au titre de celle-ci.

Ainsi, à compter de la cession, le **CESSIONNAIRE** assumera la charge de la libération du capital souscrit par le **CEDANT**, non encore appelé, ce qui est expressément accepté par la société 33017 BIGANOS LAC, intervenant aux présentes.

ARTICLE 2. - AGREMENT DES CESSIONS

Les statuts de la **SOCIETE** prévoient en leur article 11 que les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous. Toutefois, seront dispensées d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un deux ou à des ascendants ou descendants du gérant.

Le **CESSIONNAIRE** a été agréé par la décision collective extraordinaire des associés en date du 16 mai 2024.

III. CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3. - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il est rappelé les trois premiers points de l'article L 213-1 du Code de l'Urbanisme :

« Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :

1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus [...] ;

Ainsi, et dans les cas sus-visés, chaque cession est subordonnée, conformément à l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme, à peine de nullité, à une déclaration d'intention d'aliéner préalable faite par le **CEDANT** à la mairie de la commune où se situe le bien. Le droit de préemption est exercé conformément aux articles L213-2 et suivants et R213-4 et suivants du Code de l'urbanisme. Le silence de la commune pendant 2 mois vaut renonciation. L'action en nullité se prescrit par 5 ans. La cession n'interviendra qu'à défaut de préemption par la commune.

La cession porte sur 100,00% du capital social de sorte que le **CESSIONNAIRE 1** détiendra après les présentes 98,75, % du capital social et le **CESSIONNAIRE 2**, 1,25%. Cependant, le patrimoine de la **SOCIETE** n'est pas composé par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption, les dispositions relatives au Droit de préemption Urbain ne sont pas applicables en la matière.

ARTICLE 4. – CESSIION DE CREANCE ASSOCIE

4.1. Objet

Pour répondre aux besoins de trésorerie de la SOCIETE en vue du développement du projet, le **CEDANT 1** a consenti des apports en fonds propres au profit de la SOCIETE.

Le **CEDANT 1** est alors titulaire d'une créance au titre de plusieurs avances versées en compte courant d'associés d'un montant global de deux mille cent trois euros et quatre-vingt-un centimes (2 103,81 €).

Conformément aux dispositions des articles 1321 et suivants du Code civil, le **CEDANT 1** cède ce jour au **CESSIONNAIRE 1** l'intégralité de la créance qu'elle détient sur la SOCIETE au titre de ses avances en compte courant (ci-après « **la Créance cédée** »).

A ce jour, la Créance cédée s'élève à deux mille cent trois euros et quatre-vingt-un centimes (2 103,81 €).

DONT QUITTANCE

En conséquence de la cession et à compter de la signature des présentes, le **CESSIONNAIRE 1** disposera de la Créance cédée comme lui appartenant en toute propriété, encaissera les intérêts et accessoires dont la Créance cédée sera productive, exercera tous les droits et actions relatifs à la Créance cédée.

4.2. Prix

Le **CEDANT 1** et le **CESSIONNAIRE 1** conviennent de façon expresse que la présente cession de Créance cédée est consentie moyennant le prix ferme et définitif suivant : la somme de deux mille cent trois euros et quatre-vingt-un centimes (2 103,81 €), aux risques et périls du **CESSIONNAIRE 1** sans aucune garantie d'aucune sorte et notamment ni d'existence ni de solvabilité. Le **CESSIONNAIRE 1** supportera tout aléa relatif à la Créance cédée et à ses accessoires.

Le **CEDANT 1** reconnaît avoir reçu ce jour même la somme de deux mille cent trois euros et quatre-vingt-un centimes (2 103,81 €) de la part du **CESSIONNAIRE 1**, par virement bancaire, dont il donne bonne et valable quittance sous réserve de parfait encaissement.

Ainsi, le **CEDANT 1** déclare qu'il n'est plus titulaire de créance ni de dette à l'égard de la **SOCIETE**.

4.3. Déclarations diverses

Le **CEDANT 1** déclare que la présente Créance cédée n'est assortie d'aucune sûreté accessoire.

Le **CEDANT 1** déclare que la Créance cédée ne fait à la date de signature des présentes, l'objet d'aucune procédure ni contestation quant à son montant, son principe, son exigibilité ou ses modalités de paiement.

Le **CEDANT 1** déclare que la Créance cédée est liquide, certaine, exigible et n'est affectée d'aucune condition.

Le **CEDANT 1** déclare être pleinement propriétaire de la Créance cédée, que celle-ci n'a fait l'objet d'aucune autre cession, promesse de cession, délégation, nantissement, saisie ou autres, et que rien ne s'oppose à sa libre cession au profit du **CESSIONNAIRE 1**.

Le **CEDANT 1** et le **CESSIONNAIRE 1** déclarent, l'un au profit de l'autre, être représentés par une personne dûment habilitée à l'effet des présentes et avoir requis et obtenu toute(s) autorisation(s) éventuellement nécessaire(s).

4.4. Prise d'acte de la cession

Conformément aux dispositions de l'article 1324 du Code Civil, la **SOCIETE**, en sa qualité de débitrice de la Créance cédée, prend acte ce jour de la présente cession de la Créance cédée.

4.5. Divers

Aucun amendement, aucune modification de l'une quelconque des dispositions de la présente cession, ou renonciation à l'une quelconque d'entre elles, ne pourra avoir de force obligatoire entre les Parties, à moins d'être constaté expressément par écrit et signé par un représentant dûment habilité.

Dans le cas où l'une des dispositions de la présente cession de créance viendrait, pour quelque cause que ce soit, à être déclarée nulle ou sans effet, cela n'entraînera en aucune manière la nullité ou l'absence de force obligatoire ou de caractère exécutoire des autres dispositions et/ou de la présente cession de créance dans son ensemble.

ARTICLE 5. – CONDITIONS DE LA CESSION

La cession a lieu sous les déclarations et conditions et garanties suivantes :

5.1. Déclarations :

Le **CEDANT** fait les déclarations ci-après, dont il garantit l'exactitude au **CESSIONNAIRE** :

a) Sur les parts cédés :

- Les parts cédées ne sont et seront grevées d'aucun gage, nantissement, droit de retour conventionnel, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque,
- Les mêmes droits sont attachés à toutes les parts sociales,
- Elles ne font l'objet d'aucun option, accord ou réclamation de quelque nature que ce soit, tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits qui y sont attachés
- Leur cession n'est pas en contradiction avec l'une quelconque des obligations légales de la Société ni du cédant,
- Dans le cas où il n'en serait pas ainsi, le **CEDANT** s'oblige à première demande du **CESSIONNAIRE** à faire le nécessaire pour que les empêchements soient levés.
- Que le prix ci-dessus a été fixé en considération du bilan établi par la Société émettrice des parts cédées, dont une copie certifiée conforme par le **CEDANT** est demeurée ci annexée aux présentes après mention.

b) Sur la Société :

- Que la Société a été régulièrement constituée et se trouve à tous égards dans une situation régulière vis-à-vis des dispositions législatives et réglementaires qui la régissent ;
- Que la Société n'est pas en état de redressement ou liquidation judiciaire, liquidation de biens, ni cessation de paiement ; elle n'a jamais et ne fait l'objet d'aucune procédure collective de ce type ni d'aucune procédure d'alerte.
- Qu'il n'existe pas d'autres parts sociales dans la Société et les modifications successives du capital, le cas échéant, ont été réalisées conformément à la loi, en dehors des statuts qui ne sont pas à jour actuellement suite à la cession de parts sus visée en l'exposé qui précède. Qu'il

n'existe aucune convention entre la société et les associés ou le Gérant directement ou par personne interposée,

- Qu'il n'existe aucune convention entre la Société et les associés ou le Gérant directement ou par personne interposée, à l'exception de la convention d'AMO conclue avec P2I AMO,
- Que la Société ni aucun des membres qui la composent ne sont en état de cessation des paiements déclarés comme latent de liquidation judiciaire, redressement judiciaire,
- Qu'elle ne possède aucune participation dans une société commerciale civile ou en participation ou dans tout autre groupement,
- Qu'elle ne fait l'objet sur ces biens d'aucune garantie, ni inscription, opposition, saisie, nantissement ou privilège
- Que les biens sont gérés et exploités selon les usages et conformément à la réglementation en vigueur
- Qu'elle ne bénéficie pas d'engagement de caution consenti par un tiers à son profit et elle n'a jamais donné aucun aval, garantie ou caution (sous réserve des engagements de caution consentis dans le cadre de la PUV n°1, de la PUV n°2, de la PUV n°3 et de la PUV n°4 au titre de l'indemnité d'immobilisation),
- Que les livres comptables ainsi que tous les registres sociaux et plus généralement tous les documents relatifs au fonctionnement de la société, ont été régulièrement tenus et sont tous en sa possession ;
- Que la Société n'a contracté aucun engagement hors bilan,
- Que la Société a toujours respecté la législation économique, professionnelle, fiscale et sociale,
- Qu'elle devra être à jour, à la date des présentes de ses obligations juridiques, comptables, administratives, sociales et fiscales, et qu'elle a procédé régulièrement à toutes les déclarations en vue du règlement pour le montant exact des toutes les charges fiscales, sociales, parafiscales ou accessoires
- Qu'elle devra être à jour à la date des présentes, de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de ces législations et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque actuel prévisible.
- Que les postes actif et passif arrêtés dans les comptes de la Société au 31 décembre 2023, représentent le montant exact des biens et valeurs que possède la Société, ainsi que celui de ses dettes à cette date.
- Que les valeurs d'actif réalisables comme de passif exigibles le sont dans les délais usuels et pour le montant total pour lesquels chacun d'eux figure dans lesdits comptes, les provisions nécessaires ayant été comptabilisées pour tenir compte des éventuels risques de recouvrement, ou des dépréciations,
- Que tous les biens immobilisés figurant à l'actif du bilan de la Société sont réels ; qu'ils sont la propriété de celle-ci ; et qu'ils ne sont l'objet d'aucune action en revendication ou en contestation ;
- Que le registre des assemblées de la Société est tenu conformément à la loi.
- Que la société n'a souscrit aucune police d'assurance
- Qu'il n'existe pas de procédure prud'homale en cours à l'encontre de la Société ou de ses filiales.
- Que la Société ne fait l'objet, à ce jour, d'aucun redressement fiscal et n'est partie à aucune procédure l'opposant à l'Administration Fiscale.
- Que la Société n'a fait ni ne fait l'objet, concernant ses actifs immobilisés, d'aucune action judiciaire et/ou administrative et/ou de contestation et/ou réclamation et/ou procédure de qui que ce soit et visant à contester la propriété de la société sur son fonds d'activité et ses actifs immobilisés ou bien encore pouvant en gêner et/ou empêcher l'exploitation pour notamment non-respect des législations, réglementations normes ou obligations conventionnelles ou professionnelles en vigueur,

5.2. Garantie d'actif et de passif :

5.2.2. DECLARATIONS DU CEDANT

Le prix ci-dessus a été fixé en considération de l'actif et du passif de la société dénommée 33017 BIGANOS LAC, à la date de ce jour.

Le **CEDANT** déclare :

- Que la Société n'a aucun passif social et notamment aucun prêt en cours ni découvert bancaire autres que ceux relatés le cas échéant aux présentes ;
- Que le patrimoine de la Société ne fait l'objet d'aucune prise de garantie autre que celles pouvant le cas échéant être relatées aux présentes ;
- Que la Société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, des associés ou des gérants ;
- Que le gérant n'a lui-même donné à ce jour aucune garantie quelconque pour l'exécution d'engagements contractés par la société (sous réserve des engagements de caution consentis dans le cadre de la PUV n°1, de la PUV n°2, de la PUV n°3 et de la PUV n°4 au titre de l'indemnité d'immobilisation) ;
- Que la Société a toujours respecté la législation fiscale ; qu'elle est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible ;
- Qu'il n'existe pas d'autres comptes-courant d'associé autre que ceux pouvant être relatés aux présentes.

5.2.3. DECLARATIONS PAR LE CEDANT ET LE CESSIONNAIRE :

Le représentant de la société déclare :

- Que la société dénommée 33017 BIGANOS LAC est de nationalité Française,
 - Qu'elle n'a pas été déclarée en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement,
 - Qu'elle n'a pas été et n'a jamais fait l'objet d'aucune demande en nullité,
- Que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesures quelconques pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent :

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes.
- Qu'ils ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- Qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des changes.

5.2.4. PRINCIPE

Tout passif social non déclaré, insuffisamment déclaré ou non pris en compte en comptabilité à la date des présentes, pour l'application de la présente Garantie, tout passif ayant une cause ou une origine antérieure à cette date et qui se révélerait ultérieurement et toute surévaluation d'actif comme il est précisé ci-après, entraînera une diminution du prix de cession égale à la diminution d'actif net constatée, et ce, dans la mesure où le passif non déclaré, insuffisamment déclaré ou non pris en compte à la date des présentes et l'actif surévalué entraîneraient une diminution d'actif net.

Dans le cas où le passif supplémentaire ou l'insuffisance d'actif constatée viendrait à excéder le prix total des parts sociales, le **CEDANT** s'engage à verser au profit du **CESSIONNAIRE** le montant du passif ou de l'insuffisance d'actif excédant ce prix.

Le **CEDANT** engagé par la présente Garantie pour sa totalité, dénommés ci-après « les **Garants** ».

Toute notification au titre de la présente Garantie ne sera valablement faite entre les parties qu'en étant adressée :

- pour le **CESSIONNAIRE** : à DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER, 50 Avenue de la République - Bât C - 94550 Chevilly-Larue
- pour le **CEDANT** : à P2I, 83 Boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS

En conséquence, celle qui n'aurait pas notifié à l'autre son changement d'adresse serait valablement saisie, au regard des présentes, de toute réclamation ou demande d'exécution de la Garantie ci-dessus adressée à son dernier domicile connu en vertu des présentes.

5.2.5 ETABLISSEMENT DES BILANS A LA DATE DES PRESENTES

Les parties reconnaissent qu'il sera établi par Monsieur Sébastien VIALATTE, expert-comptable, un compte de résultat et un bilan au 30 avril 2024 de la société dénommée 33017 BIGANOS LAC, ci-après désignée « la Société ». L'établissement de cette situation comptable sera pris en charge par DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER.

Le **CEDANT** s'engage à remettre ce document dès sa réception au **CESSIONNAIRE** et ce, au plus tard le 30 mai 2024.

5.2.6. DOMAINES DE LA GARANTIE

La présente Garantie de passif recouvre l'ensemble des événements et risques pouvant entraîner, sans que cette liste puisse être considérée comme limitative ou exhaustive :

- soit des passifs supplémentaires tels que les passifs consécutifs :
 - à des redressements notifiés par l'Administration Fiscale ;
 - à l'apparition, postérieurement à la date de réitération des présentes, de dettes non enregistrées dans les comptes à la date de réitération des présentes mais nées avant cette date ;
 - à la survenance de tout passif non enregistré dans les comptes à la date de réitération des présentes mais né avant cette date ou à la constatation de toute surestimation d'actif dès lors que cette surestimation aurait une cause ou une origine imputable à des faits antérieurs à la date de réitération des présentes, du fait d'une insuffisance de provisionnement desdits risques et charges (redressements fiscaux en cours, procès en cours...) ;
- soit une surévaluation de l'actif net immobilisé, notamment au cas où une immobilisation serait inscrite en comptabilité mais absente du patrimoine de la société à la date de réitération des présentes ;
- soit une surévaluation de l'actif circulant tel que, sans que cette liste puisse être considérée comme limitative ni exhaustive : surévaluation d'une créance quelconque de l'actif circulant, surévaluation liée notamment à une insuffisance de provisionnement pour créances douteuses ou litigieuses, étant précisé que la régularité de la provision s'apprécie à la date de réitération des présentes.

Le **CEDANT** déclare ici :

- que la société n'est partie à aucun procès en cours ;
- que la présente Garantie ne les exonère pas de constater dans les comptes de la société, et en conformité des règles comptables en vigueur, les charges à payer de la société.

Tout redressement visant un simple transfert de bénéfice d'un exercice sur l'autre n'entrera pas en ligne de compte sauf pour les pénalités et intérêts de retard que ce redressement pourrait entraîner ainsi que l'augmentation éventuelle du taux de l'impôt.

Il est précisé que dans la mesure où la TVA sera récupérable, le montant des redressements en matière de TVA ne sera retenu que pour le montant des amendes et pénalités.

D'une manière générale, toute charge nouvelle ne donnera lieu à la mise en jeu de la Garantie qu'après incidence sur l'impôt sur les sociétés et après exclusion de la TVA récupérable y attachée.

Tout passif qui pourrait être découvert et qui donnerait lieu à Garantie aura les conséquences suivantes :

- 1) Si ce passif supplémentaire est fiscalement déductible il ne sera pris en compte qu'après réfaction de l'économie d'impôt sur les sociétés au taux de droit commun qu'il sera susceptible de provoquer pour la Société et/ou le **CESSIONNAIRE**.
- 2) Si ce nouveau passif n'est pas déductible en droit (charges non déductibles au sens fiscal du terme), ce passif donnera entièrement lieu à la Garantie pour son montant total.

Il est cependant expressément convenu que si la Garantie porte sur un passif fiscal susceptible de donner lieu au profit des Garants à l'application du mécanisme de déduction en cascade des rappels d'impôts prévu par l'article L.77 du Livre des Procédures Fiscales, le **CESSIONNAIRE** devra offrir aux Garants la possibilité de s'acquitter de son obligation de Garantie par versement dans la caisse de la Société des sommes (en principal et pénalités) auxquelles il est tenu par cette obligation.

Pour ce faire, le **CESSIONNAIRE** devra adresser aux Garants au plus tard dans les 30 (trente) jours qui suivront la réception de la réponse aux observations prévues par l'article L.57 du Livre des Procédures Fiscales ou à défaut d'un document spécifique invitant le contribuable à formuler la demande au bénéfice du mécanisme dont s'agit, une lettre recommandée avec accusé de réception les invitant à prendre position.

A défaut de réponse par les Garants indiquant expressément leur intention de se prévaloir des dispositions précitées, formulées par une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard au **CESSIONNAIRE** dans les 15 (quinze) jours de la réception de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, les Garants sera réputé avoir renoncé à se prévaloir des dispositions précitées de l'article L.77 du Livre des Procédures Fiscales.

5.2.7. DROIT DE REGARD DES GARANTS

Le **CESSIONNAIRE** préviendra les Garants dans les 15 (quinze) jours suivant la première présentation des avis et lettres émanant de l'Administration Fiscale, de toutes vérifications de l'une ou l'autre de la société par une Administration Fiscale, afin qu'ils puissent, s'ils le désirent, désigner un mandataire chargé de suivre la discussion et l'instance avec l'Administration concurremment avec les représentants de la société.

En ce cas, les Garants supportera la rémunération de son Conseil. Par ailleurs, toute réclamation, tout fait ou événement susceptible d'entraîner la mise en jeu de la Garantie sera porté à la connaissance des Garants par le **CESSIONNAIRE** au plus tard dans les 15 (quinze) jours suivants celui où ils en auront eux-mêmes pris connaissance.

5.2.8. DELAI DE PREVENANCE

Aucun passif supplémentaire, au sens du présent article, ne devra être acquitté sans que les Garants en soit préalablement avisés et sans qu'ils aient disposé d'un délai de réponse à compter de cette information, pour justifier du règlement ou du caractère non fondé de la dette.

Le délai de réponse dont pourra disposer les Garants s'entend d'un délai raisonnable d'au moins 15 (quinze) jours ouvrés pour qu'il soit à même d'apporter les justifications et précisions nécessaires à la sauvegarde des intérêts de l'une ou l'autre de la société et des intérêts des Garants, compte tenu du délai imposé à l'une ou l'autre de la société au regard de l'exigibilité de la dette et des conditions de paiement

y afférentes, ce délai pouvant être abrégé dans le cas où une réponse à l'Administration fiscale devrait être faite dans un délai ne permettant pas de respecter le délai de réponse de 15 (quinze) jours des Garants, auquel cas le **CESSIONNAIRE** en informera les Garants en lui fixant une date limite de réponse.

A défaut de réponse de la part des Garants, il sera présumé accepter la réalité du passif en cause.

5.2.9. DUREE

La présente Garantie est consentie pour une durée limitée au 31 décembre 2027.

Dans le cas où la réclamation d'un tiers, d'une Administration ou d'un organisme, susceptible d'entraîner la mise en cause des Garants en vertu de la présente convention, serait portée à la connaissance du **CESSIONNAIRE** moins de 10 (dix) jours avant l'échéance ci-dessus fixée, le **CESSIONNAIRE** pourrait par dérogation, exercer son recours contre les Garants dans le délai d'un mois suivant ladite réclamation.

5.2.10. CONTENTIEUX EVENTUELS

Les Garants et le **CESSIONNAIRE** s'accorderont pour déterminer l'attitude commune et les moyens de défense à adopter concernant tout litige pouvant donner lieu à mise en jeu de la présente Garantie.

En cas d'action judiciaire devant une juridiction civile, administrative ou autre, ils s'entendront de la même façon. En toutes hypothèses, en cas de contestation entre eux, l'avis des Garants prévaudra lorsque sa Garantie sera engagée.

Si, seuls les Garants souhaitent poursuivre un litige face à l'Administration Fiscale ou devant une quelconque juridiction, ils indiqueront la procédure à suivre au **CESSIONNAIRE**, acquitteront la rémunération de leurs conseils et supporteront la charge des éventuelles Garanties à fournir pour permettre la sauvegarde de leurs intérêts (telles une caution bancaire ou autre, une Garantie hypothécaire, ...). Si de tels frais (frais d'avocats, de conseils, de procédures, de cautions, ...) devaient être engagés par le **CESSIONNAIRE** ou la société, les Garants le rembourseraient intégralement, à charge pour la société de rétrocéder ces frais aux Garants si la société sont accueillies dans leurs prétentions et si lesdits frais sont remboursés aux sociétés dans le cadre de la décision judiciaire qui serait rendue.

Dans le cas contraire, le **CESSIONNAIRE** serait en droit de ne pas suivre les instructions des Garants et bénéficieraient alors de la présente Garantie de passif et d'actif.

Dans le cas contraire, le **CESSIONNAIRE** serait en droit de ne pas suivre les instructions des Garants et bénéficieraient alors de la présente Garantie de passif et d'actif.

5.2.11. MISE EN JEU DE LA GARANTIE

Toute demande de la mise en jeu de la Garantie en vertu de la présente convention ne sera valablement formulée que par lettre recommandée avec avis de réception adressée au **CEDANT**.

Toute demande de diminution du prix de vente ne pourra être formulée qu'à la condition que l'événement mettant en jeu la Garantie de passif ait une incidence égale ou supérieure à la variation positive des capitaux propres constatée entre le 31 décembre 2023 et la date des présentes.

Cette variation des capitaux propres constitue en tout état de cause une franchise dans l'application de la Garantie ci-dessus. Celle-ci ne trouvera pas à s'appliquer en dessous de ce seuil. Cette franchise ne trouvera à s'appliquer qu'une seule fois.

Le montant total des sommes pouvant être dues par le **CEDANT** au titre de la présente garantie, sera égal, au maximum, à deux cent mille (200 000) euros.

Il est en outre précisé que :

- le **CEDANT** ne sera pas tenu à indemnisation pour tout ou partie du dommage qui ne se serait pas produit ou porterait sur un montant moindre en raison d'actes ou d'omissions imputables à la faute du Bénéficiaire ;
- L'obligation du **CEDANT** de payer les sommes dues au titre de la présente garantie, dans les conditions précisées ci-dessus, s'entend sous déduction des suppléments d'actif et/ou diminutions de passif exigibles telles que des reprises de provisions qui pourraient se révéler pendant la même période que celle couverte par la présente Garantie et dont le **CEDANT** pourra justifier.

Les sommes dues au titre de la présente Garantie devront être payées par les Garants :

- en l'absence d'action judiciaire : au plus tard le jour de l'exigibilité de la dette par le créancier ;
- en cas d'action judiciaire : au plus tard le jour où une décision de justice, même de première instance, rend la dette exigible, et alors même que toutes les voies de recours ne seraient pas épuisées (c'est-à-dire dans ce dernier cas dans l'hypothèse d'une décision emportant exécution provisoire).

Les Garants disposeront d'un délai de 30 (trente) jours pour présenter ses observations et s'opposer, le cas échéant, à la demande du **CESSIONNAIRE**. A défaut de réponse dans ce délai, la somme deviendra exigible immédiatement. Dans les autres cas, la somme réclamée aux Garants sera exigible à compter de l'accord des parties ou, à défaut, à compter du jour où le tribunal compétent aura rendu une décision exécutoire condamnant les Garants.

Si la somme réclamée correspond à une charge déductible fiscalement, les Garants seront autorisés à retenir sur le montant des sommes exigibles une fraction égale au produit de ce montant par le taux de l'impôt sur les sociétés au taux normal et de ses suppléments en vigueur lors de la réception de la réclamation.

La contribution des Garants sera corrigée, le cas échéant, au vu d'un décompte établi par le **CESSIONNAIRE** et ayant pour objet la prise en compte des stipulations du présent contrat relatives notamment à l'incidence de la déductibilité fiscale du passif supplémentaire.

En vue du contrôle du décompte, le **CESSIONNAIRE** communiquera aux Garants tous les calculs extra-comptables justifiant la correction de sa contribution ou le caractère définitif de celle-ci au plus tard dix jours après la demande formulée par les Garants.

Le **CESSIONNAIRE** autorise dès à présent les Garants à en faire contrôler la pertinence par tel conseil de leur choix et à communiquer à celui-ci tous les documents et pièces utiles à sa mission.

Si le décompte fait ressortir un solde en faveur des Garants, le **CESSIONNAIRE** s'oblige à lui rembourser toute somme indûment perçue par lui.

A défaut de paiement dans ce délai, les sommes dues produiront de plein droit intérêt au taux de l'intérêt légal en vigueur.

Il est expressément entendu que cette stipulation d'intérêts ne pourra pas avoir pour conséquence de retarder le paiement desdites sommes et ne saurait préjudicier aux dommages-intérêts qui pourraient être alloués au **CESSIONNAIRE** du fait de la carence des Garants.

IV. MODIFICATIONS STATUTAIRES

ARTICLE 6. - MODIFICATION DES STATUTS

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à remettre une copie du présent acte au gérant et à prendre toutes dispositions, notamment auprès de la gérance afin que les dispositions statutaires relatives à la division du capital social et la répartition entre les associés soient modifiées et actualisées dans les plus brefs délais.

V. DECLARATIONS DIVERSES

ARTICLE 7. – SIGNIFICATION – ACTE SOUS SEING PRIVE

La présente cession est constatée par acte sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1 690 du Code Civil.

D'un commun accord, les parties décident de se dispenser de la signification du présent acte à la société par acte extrajudiciaire, au profit d'une remise d'un original enregistré contre récépissé du gérant dans le plus bref délai.

Un original du présent acte sera déposé au greffe du tribunal compétent en annexe au R.C.S. en vue de son opposabilité aux tiers.

ARTICLE 8. - DECLARATIONS DIVERSES

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées ne font l'objet d'aucun gage ou nantissement, d'aucune garantie en général susceptible d'en limiter la propriété ou d'interdire la présente cession.

Il déclare en outre ne s'être jamais porté garant ou caution de la Société. La présente cession ne nécessite aucune mainlevée ou substitution de garantie préalablement consentie par le cédant.

ARTICLE 9 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées, affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du C.G.I. que les présent acte exprime l'intégralité du prix ; ils reconnaissent avoir été informés par le rédacteur de l'acte des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 10. - DECLARATIONS FISCALES

Il est ici déclaré en tant que de besoin que les cessions de parts sociales qui précèdent, ne peuvent entraîner la dissolution de la société.

Les Parties soussignées, affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du C.G.I. que les présent acte exprime l'intégralité du prix ; ils reconnaissent avoir été informés par le rédacteur de l'acte des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le **CESSIONNAIRE** assumant la charge de la libération du capital souscrit par le **CEDANT**, le **CEDANT** déclare, que les parts sociales cédées ont été acquises moyennant un prix global de 800,00 €, pour un total de 80 parts sociales.

Le **CEDANT** précise qu'il ne réalise pas de plus-value avec la présente cession de parts sociales.

Les Parties soussignées déclarent que la Société n'est pas une société mentionnée à l'article 1655 ter du C.G.I., ainsi, la présente cession ne confère pas au **CESSIONNAIRE** direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728.

❖ **DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT**

Les Parties déclarent :

- que la Société dont les parts sont cédées n'est pas à prépondérance immobilière et ne relève pas de l'impôt sur les sociétés,
- que le nombre total de parts de la **SOCIETE** est de 1 000 parts sociales,
- que cette cession est éligible à l'abattement de 23 000 € prévu à l'article 726 du Code général des impôts.

Le **CESSIONNAIRE** assumant la charge de la libération du capital souscrit par le **CEDANT**, les Parties déclarent que le prix total est de **HUIT CENTS EUROS (800,00 €)**.

En conséquence, les droits d'enregistrement sont calculés avec abattement au taux de 3% soit un droit fixe de 25,00€.

ARTICLE 11. - DOMICILE

Pour l'exécution de la présente cession, les parties font éléction de domicile leur siège social respectif.

ARTICLE 12. - DROIT APPLICABLE – LITIGES

La présente cession sera régie et interprétée conformément au droit français.

Tout différend qui pourrait naître de l'interprétation ou de l'exécution des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Paris.

ARTICLE 13 - CONFIDENTIALITE

Les Parties conserveront chacune à leur charge respective une obligation de confidentialité concernant les informations et documents transmis dans le cadre des présentes et de sa phase précontractuelle et ce sans limitation de durée, sauf à ce que ces informations ne soient tombées dans le domaine public.

ARTICLE 14. - FRAIS

Chaque Partie supportera les honoraires de ses conseils respectifs qu'elle aura engagés dans le cadre de la rédaction des présentes.

Le **CESSIONNAIRE** sera seul redevable des droits d'enregistrement et des éventuels intérêts de retard et/ou pénalités y relatifs.

Par accord entre les Parties et conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent document est signé par elles, par signature électronique effectuée par l'intermédiaire du prestataire Universign. Les Parties reconnaissent ainsi que le procédé de signature utilisé par le prestataire Universign permet d'assurer l'identité des signataires et garantit l'intégrité du présent document et de ses Annexes.

Conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, les Parties reconnaissent également que ce procédé leur permet de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès ; elles renoncent donc définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu du présent document dont le motif serait lié à l'utilisation de ce procédé.

Les Parties s'entendent de convention expresse pour désigner Chevilly-Larue (France) comme lieu de signature des présentes, la date de signature des présentes étant réputée être le 16 mai 2024, nonobstant d'éventuelles signatures électroniques apposées à des dates différentes.

Fait à Chevilly-Larue, le 16 mai 2024, sous le format d'un écrit électronique, conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil.

Le Cédant 1

La société **P2i**

Représentée par son Président, ESENCYA GESTION
elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles MADRE

« Bon pour cession »

Signé par MADRE
Le 16/05/24

Signed with
Universign

Le Cédant 2

La société **ESENCYA**

Représentée par son Président, Monsieur Gilles MADRE

« Bon pour cession »

Signé par MADRE
Le 16/05/24

Signed with
Universign

Le Cessionnaire 1

La société **DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER**

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Philippe JUNG

Signé par Philippe Jung
Le 16/05/24

Signed with
Universign

Le Cessionnaire 2

La société **DEMATHIEU BARD PLACEMENT**

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Claude STEFANSKI

Signé par STEFANSKI STEFANSKI
Le 16/05/24

Signed with
Universign

La SOCIETE

La société **33017 BIGANOS LAC**

Représentée par son Gérant, la société P2i,
elle-même représentée par son Président, ESENCYA GESTION
elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles MADRE

Signé par MADRE
Le 16/05/24

Signed with
Universign

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
METZ

Le 27/05/2024 Dossier 2024 00018200, référence 5704P61 2024 A 01161

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

LISTE DES ANNEXES

Annexe N° 1 : Extrait Kbis de la société 33017 BIGANOS LAC



N° de gestion 2021D01664

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 15 mai 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 905 141 099 R.C.S. Angers
Date d'immatriculation 15/11/2021
Dénomination ou raison sociale **33017 BIGANOS LAC**
Forme juridique Société civile de construction vente
Capital social 800,00 Euros
Adresse du siège 83 Boulevard Pierre de Coubertin 49000 Angers
Activités principales Acquisition de terrains situés route des Lacs, impasse des Abattoirs, à Biganos (33), leur aménagement et leur viabilisation ; construction sur ces terrains d'un ensemble immobilier ; vente en totalité ou par fraction ; location totale ou partielle.
Durée de la personne morale Jusqu'au 15/11/2071

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Dénomination P2I
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse 83 Boulevard Pierre de Coubertin 49000 Angers
Immatriculation au RCS, numéro 394 360 275 RCS Angers

Associé indéfiniment responsable

Dénomination ESENCYA
Forme juridique Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Adresse 83 Boulevard Pierre de Coubertin 49000 Angers
Immatriculation au RCS, numéro 538 365 545 RCS Angers

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 83 Boulevard Pierre de Coubertin 49000 Angers
Activité(s) exercée(s) Acquisition de terrains situés route des Lacs, impasse des Abattoirs, à Biganos (33), leur aménagement et leur viabilisation ; construction sur ces terrains d'un ensemble immobilier ; vente en totalité ou par fraction ; location totale ou partielle.
Date de commencement d'activité 10/11/2021
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

33017 BIGANOS LAC
Société Civile de Construction-Vente au capital de 800,00 €
Siège social : 50, Avenue de la République – 94550 CHEVILLY-LARUE

R.C.S. Angers n°905 141 099
En cours de transfert au R.C.S. de Créteil

LISTE DES SIÈGES SOCIAUX ANTÉRIEURS DE LA SOCIÉTÉ
(article R. 123-110 du Code de commerce)

Je soussigné, **Monsieur Philippe JUNG**,

Agissant en qualité de Directeur Général de la société :

- **DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée, au capital de 35 000 000 euros, dont le siège social est situé au 17 Rue Venizélos – 57950 MONTIGNY-LES-METZ, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 353 708 746,

Elle-même Gérante de la société :

- **33017 BIGANOS LAC**, Société Civile de Construction-Vente au capital de 800,00 euros, dont le siège social est situé au 50, Avenue de la République – 94550 CHEVILLY-LARUE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 905 141 099, en cours de transfert au R.C.S. de Créteil,

Déclare et atteste, conformément aux dispositions de l'article R. 123-110 du Code de commerce que le siège social de la société 33017 BIGANOS LAC est fixé depuis l'origine au 83 Boulevard Pierre de Coubertin – 49000 ANGERS, sans aucun transfert jusqu'à ce jour.

Fait à Chevilly-Larue, sous le format d'un écrit électronique, conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil.

Signature :

33017 BIGANOS LAC
Société civile de construction-vente au capital de 800 Euros
Siège social : 50, Avenue de la République - 94550 CHEVILLY-LARUE
905 141 099 RCS Angers

STATUTS

Mis à jour à la suite des décisions unanimes des associés en date du 16 mai 2024

Certifiés conformes par le Gérant,
La société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER (R.C.S. Metz n°353 708 746)
Représentée par son Directeur Général, Monsieur Philippe JUNG,

*Signé électroniquement, conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du
Code civil.*

1. FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile de construction-vente régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, par les articles L. 211-1 à L. 211-4 du Code de la construction et de l'habitation, et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

2. OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition de terrains situés route des Lacs, impasse des Abattoirs, à Biganos (33), leur aménagement et leur viabilisation,
- la construction sur ces terrains d'un ensemble immobilier affecté à l'habitation, et éventuellement commerces et professions libérales, en vue de sa vente en totalité ou par fraction, avant ou après achèvement,
- accessoirement, la location totale ou partielle de ces immeubles,
- la participation à 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.

3. DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est :

33017 BIGANOS LAC

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 de construction-vente » et de l'indication du capital social.

4. DUREE

La durée de la Société est fixée à 50 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

5. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

50, Avenue de la République – 94550 CHEVILLY-LARUE

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

6. APPORTS

Il a été apporté à la présente Société lors de sa constitution :

- Par la SAS P2i (*R.C.S. Angers n°394 360 275*) la somme de sept cent quatre-vingts euros, ...780 Euros
- Par la SAS Esencya (*R.C.S. Angers n°538 365 545*) la somme de vingt euros, 20 Euros

Montant total des apports en numéraire consentis à la Société 800 Euros

Cette somme de huit cents (800) Euros, représentant les apports, sera versée à la Société, ainsi que les apporteurs s'y obligent, en fonction des besoins de cette dernière, dans le mois qui suivra la demande qui leur en sera faite par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception de la Gérance.

Par acte sous seing privé en date du 16 mai 2024, la société P2i (*R.C.S. Angers n°394 360 275*) a cédé l'intégralité de ses parts sociales, soit 78 parts sociales numérotées de 1 à 78, à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER (*R.C.S. Metz n°353 708 746*). Par ce même acte, la société ESENCYA a cédé l'intégralité de ses parts, soit 2 parts sociales numérotées de 79 à 80, à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER (*R.C.S. Metz n°353 708 746*) à concurrence d'une part numérotée 79 et à la société DEMATHIEU BARD PLACEMENT (*R.C.S. Metz n°493 339 279*) à concurrence d'une part numérotée 80.

7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de huit cents (800) Euros divisée en quatre-vingts (80) parts sociales numérotées de 1 à 80, de dix (10) Euros, attribuées comme suit :

- à la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER 79 parts
Portant numéro 1 à 79
- à la société DEMATHIEU BARD PLACEMENT 1 part
Portant numéro 80

Soit au total 80 parts

8. COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, l'associé unique ou 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.

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.

9. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1. Le capital social peut être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 13 des présents statuts.

2. Le capital peut également être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

10. APPEL DE FONDS SUPPLEMENTAIRES ET VENTE FORCEEE

Outre leurs apports, les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les proportions prévues à l'article L. 211-2 du Code de la construction et de l'habitation, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

11. 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 soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 13 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.

12. PARTS SOCIALES

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

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

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

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

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.

13. CESSION DE PARTS SOCIALES

a. Forme de la cession

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle est rendue opposable à la société par transfert sur les registres de celle-ci.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

b. Agrément de la cession

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

c. Procédure d'agrément

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

Dans les soixante jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 26 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

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

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

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

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

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

14. TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé, étant précisé que, sauf en ce qui concerne le conjoint et les héritiers ayant la qualité d'ascendant ou de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

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

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

A cet effet, dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

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

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

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

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux d'intérêt légal depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

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

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix.

Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

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

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

15. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

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

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

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

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

16. DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1. La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

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

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

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 25.

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

2 - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire doit notifier son retrait à la Société et aux autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date d'effet.

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

17. REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

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

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

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

18. GERANCE

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 25.

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, tel que défini à l'article 2, et notamment :

- la souscription de tout financement nécessaire à l'acquisition du terrain et/ou à la construction de l'ensemble immobilier visés à l'article 2, ainsi que la constitution des garanties y afférentes,
- la conclusion de tous contrats se rattachant directement ou indirectement à l'acquisition du terrain, ainsi qu'à la construction et/ou la location de l'ensemble immobilier visés à l'article 2 et susceptibles de favoriser la réalisation de ces opérations, et notamment des contrats suivants : vente, promesse de vente, bail, contrat d'assurance, contrat de prestations de services, contrat de sous-traitance, contrat de réservation...

Dans ses rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

Le ou les gérants peuvent déléguer à toute personne de leur choix certains de leurs pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle, la révocation ou la démission.

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

Les gérants sont révocables par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

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

19. COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

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

20. CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée ou joint aux documents communiqués aux associés en cas de consultation écrite, un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

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

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

21. DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

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

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

22. 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.

23. ASSEMBLEES GENERALES

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

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 25 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

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

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

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

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

24. CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

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

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

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

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

25. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

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

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

26. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions ayant pour objet de modifier les statuts ou d'agréer les cessions ou mutations de parts sociales, droits de souscription ou d'attribution.

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées :

- à l'unanimité, en cas d'augmentation des engagements d'un associé, de retrait d'un associé ou de transformation de la Société en société en nom collectif, en société en commandite simple ou par actions, en société par actions simplifiée ou en groupement d'intérêt économique,
- à la majorité de plus de la moitié des parts sociales en cas de transformation de la société en société anonyme,
- par des associés représentant au moins les deux tiers des parts pour toutes les autres décisions extraordinaires.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

27. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2022.

28. COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

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

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

29. AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

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

Le résultat bénéficiaire ou déficitaire réalisé par la Société au titre d'un exercice devient, dès la clôture de cet exercice, la propriété ou la charge des associés proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun dans le capital social, sous la condition résolutoire :

- d'un défaut ou d'un refus d'approbation des comptes dudit exercice par la collectivité des associés et/ou

- d'un défaut ou d'un refus d'affectation du résultat dudit exercice selon la répartition prévue ci-dessus par la collectivité des associés.

30. PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à l'effet de décider, dans les conditions requises pour les décisions collectives extraordinaires, si la Société doit être prorogée.

31. TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La transformation de la Société en une société d'une autre forme peut être décidée par les associés statuant aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts.

Toutefois, la transformation de la Société en société en nom collectif, en société en commandite simple ou par actions, en société par actions simplifiée ou en groupement d'intérêt économique exige l'accord unanime des associés.

La transformation en société anonyme est décidée à la majorité requise pour la modification des statuts.

32. DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute à l'arrivée du terme, sauf prorogation, en cas de réalisation ou d'extinction de son objet, par décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution anticipée peut être décidée à tout moment par décision collective extraordinaire des associés.

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La personnalité morale de la Société subsiste, pour les besoins de la liquidation, jusqu'à la clôture de celle-ci. La dissolution de la Société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du commerce et des sociétés. 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.

Les fonctions de la gérance prennent fin par la dissolution de la Société. La collectivité des associés conserve ses pouvoirs et règle le mode de liquidation ; elle nomme à la majorité des parts sociales un ou plusieurs liquidateurs, choisis parmi ou en dehors des associés, et détermine leurs pouvoirs. La liquidation est effectuée conformément à la loi.

Après remboursement du montant des parts sociales, le boni de liquidation est réparti entre les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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

33. CONTESTATIONS

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