

RCS : MARSEILLE

Code greffe : 1303

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2006 D 00123

Numéro SIREN : 488 262 718

Nom ou dénomination : 71 RUE DE L'EVECHE

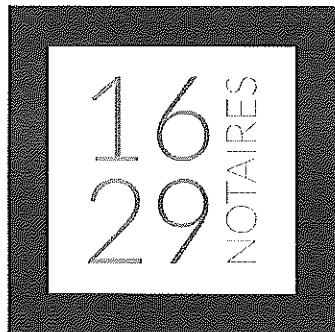
Ce dépôt a été enregistré le 13/06/2024 sous le numéro de dépôt 15016

DU 29 NOVEMBRE 2023

CESSION DE PARTS PANDIN

JML / JME / FG/DOSSIER N°120545701

COPIE AUTHENTIQUE



120545701
JML/JME/JME

**CESSION DE PARTS
S.C.I. 71 RUE DE L'EVECHE
Par Madame EDOIRE au profit de Monsieur PANDIN
ET PRISE D'HYPOTHEQUE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE VINGT NEUF NOVEMBRE
A LYON 1^{ER} (Rhône), 9 rue du Bât d'Argent, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Jean-Michel LE BERQUIER, Notaire associé de la Société
d'exercice libéral à responsabilité limitée, dénommée "1629 NOTAIRES",
titulaire d'un Office Notarial, dont le siège social est à LYON 1er (Rhône), 9, rue
du Bât d'Argent, soussigné,**

**A reçu le présent acte contenant CESSION DE PARTS DE LA SOCIETE
CIVILE IMMOBILIERE dénommée S.C.I. 71 RUE DE L'EVECHE et PRISE DE
GARANTIE HYPOTHECAIRE, à la requête de :**

**1°) Madame Peggy Virginie EDOIRE, directrice RH, demeurant à MARSEILLE
12ÈME ARRONDISSEMENT (13012) 3 impasse Anselme.**

Née à MANTES-LA-JOLIE (78200) le 11 juillet 1976.

**Ayant conclu avec Monsieur Florent ABAT un pacte civil de solidarité sous le
régime de la séparation de biens, le 15 décembre 2021, enregistré à la mairie de
MARSEILLE le 15 décembre 2021.**

**Divorcée en première noce de Monsieur Vincent MINCHELA, suivant
jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 8
juillet 2005.**

**Ayant conclu avec Monsieur Olivier PANDIN un pacte civil de solidarité
enregistré au Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 25 juin 2010 dont la
dissolution a été prononcée le 24 février 2021.**

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Représentée à l'acte par Madame Julie MERCIER, collaboratrice en l'étude
du Notaire soussigné, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu d'une procuration
authentique reçue par Maître LE BERQUIER ce jour, demeurant *annexée* aux
présentes.**

Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le **CEDANT.**

Titulaire de 49 parts sociales, numérotées de 52 à 100.

D'UNE PART

**2°) Monsieur Olivier Bernard PANDIN, marchand de biens, demeurant à
MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012) 166 chemin de l'Oule.**

Né à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006) le 9 juillet 1968.

**Divorcé de Madame Sandra Marie Suzanne POULAIN suivant jugement
rendu par le tribunal judiciaire de MARSEILLE (13000) le 17 janvier 2002, et non
remarié.**

Ayant conclu avec Peggy Virginie **EDOIRE** un pacte civil de solidarité enregistré au Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 25 juin 2010 dont la dissolution a été prononcée le 24 février 2021.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Représenté à l'acte par Madame Audrey **LONGO**, collaboratrice en l'étude du Notaire soussigné, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître LE BERQUIER ce jour, demeurant **annexée** aux présentes.

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE**.

Titulaire de 51 parts sociales, numérotées de 1 à 51.

D'AUTRE PART

- PRÊTEUR :

La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE CEPAC**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 1.100.000.000 €, dont le siège est à MARSEILLE 6ÈME ARRONDISSEMENT (13006), Place Estrangin Pastré, identifiée au SIREN sous le numéro 775559404 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Représentée à l'acte par Madame Julie **MERCIER**, collaboratrice en l'étude du Notaire soussigné, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs, en date du 14 septembre 2023 consentie par Madame Julie **AUBRESPY**, responsable de département.

Cette dernière étant dûment habilitée aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une subdélégation sous seing privé de la Directrice Générale de la BPCE, Madame Frédérique **DESTAILLEUR**, en date à CRETEIL du 4 avril 2019.

Le tout ainsi qu'il résulte de la délégation de pouvoirs et de la subdélégation de pouvoirs **annexées** aux présentes.

Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le **PRETEUR**.

DECLARATIONS DES PARTIES 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 leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :

- par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
- par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
- et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Madame Peggy EDOIRE

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Olivier PANDIN

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 19 janvier 2006, enregistré au Service de Impôts des Entreprises de MARSEILLE 2/3/4/15/16 ARRONDISSEMENTS, le 19 janvier 2006, bordereau n°2006/57 Case n°4,

il a été constitué une Société Civile Immobilière **dénommée "SCI 71 RUE DE L'EVECHE"**, ayant son siège social à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012), 166 chemin de l'Oule, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet *"l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, la gestion, l'administration et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme, d'un immeuble que la société se propose d'acquérir et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social, y compris l'achat ou la vente de tous biens immobiliers"*.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE, sous le numéro SIREN 488 262 718, depuis le 24 janvier 2006.

La société est actuellement gérée par Monsieur Olivier PANDIN, susnommé.

STATUTS

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité ont fait l'objet des modifications suivantes :

- Changement de siège social au profit de l'adresse suivante : **166, chemin de l'Oule, 13012 MARSEILLE.**
- Changement d'associés au profit des associés suivants : **Monsieur Olivier PANDIN et Madame Peggy EDOIRE**

Ainsi qu'il résulte de la mise à jour statutaire de la société effectuée sous seing privé en date du 22 mars 2021, intervenue notamment suite à la cession de parts conclue sous seing privé en date du 21 octobre 2011 autorisée par l'assemblée générale des associés en date du même jour. L'ensemble de ces documents demeurant **annexé** aux présentes.

CAPITAL SOCIAL – STATUTS CONSTITUTIFS

Le capital social a été fixé à la somme de 1 000,00 Euros, divisé en 100 parts sociales, de 10,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- **Monsieur Olivier PANDIN**, titulaire de 99 parts sociales, numérotées 1 à 99, intégralement libérées pour un montant de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (990,00 EUR).
- **Monsieur Jean-Marc LUCAS**, titulaire de 1 part sociale, numérotée 100, intégralement libérée pour un montant de DIX EUROS (10,00 EUR).

CAPITAL SOCIAL – STATUTS MODIFIES

Le capital social est fixé à la somme de 1 000,00 Euros, divisé en 100 parts sociales, de 10,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- **Monsieur Olivier PANDIN**, titulaire de 51 parts sociales, numérotées 1 à 51
- **Madame Peggy EDOIRE**, titulaire de 49 parts sociales, numérotées 52 à 100

REGIME FISCAL ACTUEL

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT** pour lui avoir été attribuées aux termes d'un acte sous seing privé contenant cession de parts de ladite société en date du 21 octobre 2011. Ledit acte ayant été enregistré au service des impôts des entreprises de MARSEILLE 11/12EME ARRONDISSEMENTS, le 8 novembre 2011, bordereau n°2011/947 Case n°26.

DISPENSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 15, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, les parts numérotées 52 à 100 appartenant à Madame Peggy EDOIRE sont librement cessibles entre associés ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**.

En conséquence, la présente cession n'est pas soumise à agrément.

IMMEUBLES DETENUS PAR LA SOCIETE

IMMEUBLE ARTICLE UN

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à **MARSEILLE 4ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13004 21 Rue Saint-Bruno**.

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, jardin et cour sur le derrière dudit immeuble.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
816	D	103	QUARTIER CHARTREUX	00 ha 02 a 49 ca

Un extrait de plan cadastral est **annexé**.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro quatre (4) :

La pleine propriété particulière et divise de l'appartement sis au premier étage, éclairé par trois ouvertures sur cour, dont une porte fenêtre donnant sur le balcon ;

Il se compose d'une cuisine, une grande chambre, une petite chambre, un placard et une penderie ; water-closet sur petit balcon sur cour ;

Et actuellement composé de : une entrée/cuisine, un dégagement, un water-closet, une salle d'eau et un séjour.

Et les quatre-vingt-dix millièmes (90 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas **annexés**.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

28,92 M² pour le lot numéro QUATRE (4)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître TASTEMAIN notaire à MARSEILLE le 29 avril 1949 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 11 mai 1949, volume 1567, numéro 14.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître MICHELIS, notaire à MARSEILLE le 17 juin 2015, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 9 juillet 2015, volume 2015P, numéro 3909.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

IMMEUBLE ARTICLE DEUX

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à **MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13001 73 Rue Jean de Bernardy.**

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
805	C	151	QUARTIER SAINT CHARLES	00 ha 02 a 02 ca

Un extrait de plan cadastral est **annexé**.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro seize (16) :

Un appartement situé au deuxième étage sur rue, composé d'un hall, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau ;

Et actuellement composé de : une entrée/dégagement, une cuisine/séjour, un water-closet, une salle d'eau et une chambre/placard.

La jouissance exclusive et perpétuelle du water-closet situé sur le palier de l'étage.

Et les mille trois cent vingt et un /dix millièmes (1321 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

La propriété exclusive et particulière de la petite construction située dans la cour.

Et les cent trente-deux /dix millièmes (132 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas **annexés**.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

29,27 M² pour le lot numéro SEIZE (16)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSET ROUVIERE notaire à MARSEILLE le 9 juin 1960 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 29 juillet 1960, volume 3042, numéro 17.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DEVOS, notaire à MARSEILLE le 20 novembre 1992, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 16 décembre 1992, volume 1992P, numéro 6915.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

EFFET RELATIF

Acquisition, suivant acte reçu par Maître PALLINCOURT, notaire à MARSEILLE, le 28 décembre 2011, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1^{ER} BUREAU, le 11 janvier 2012, volume 2012P, numéro 301.

Etant ici précisé que le lot numéro 5 de l'immeuble article 2 a fait l'objet d'un acte **d'échange** en date du 14 août 2015, publié au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} bureau, le 10 septembre 2015, volume 2015P, numéro 5272.

ORIGINES DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la S.C.I 71 RUE DE L'EVECHE pour les avoir acquis de :

La société dénommée **S.C.I. CORALIE**, société civile immobilière au capital de 104.732,47 euros, dont le siège est à SAINT-CANAT (13760), Hameau de Garandeau, route de Pelissanne, identifiée au SIREN sous le numéro 39035988 et immatriculée au RCS de SALON,

Aux termes d'un acte reçu par Maître PALLINCOURT, notaire à MARSEILLE, le 28 décembre 2011,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1^{ER} BUREAU, le 11 janvier 2012, volume 2012P, numéro 301.

Il est précisé comme indiqué au paragraphe « effet relatif » que lot numéro 5 de l'immeuble article 2 a fait l'objet d'un échange dont les mentions de publication sont ci-dessus visées

ORIGINES DE PROPRIETE ANTERIURES

Les origines de propriété antérieures des biens susvisés sont **annexées** aux présentes en une note, le bien dit « immeuble article un » étant désigné dans ladite note sous le terme « immeuble article deux » et le bien « immeuble article 2 » étant désigné dans ladite note sous le terme « immeuble article 3 ».

Il en est de même pour l'origine de propriété du lot numéro 5 de l'immeuble article 2.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le

préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **CEDANT** déclare que la société ne souscrit pas actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

- **Notes d'urbanisme**

La commune a répondu le 16 mai 2023 à deux demandes de notes d'urbanisme. Cette réponse est **annexée**.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Sites patrimoniaux remarquables – réglementation

L'immeuble se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que :

« Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. »

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

Loi littoral

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que la situation de l'immeuble détenu par la société le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Aucune construction n'est admise dans la bande littoral de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes.

Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement. Ces agglomérations et villages existants sont des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans les secteurs déjà urbanisés (sans qu'ils le soient nécessairement significativement) autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Toutefois, ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'acquéreur déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de cette situation.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

- ***Droit de préemption urbain***

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme car la majorité des parts n'est pas cédée et que le patrimoine de la société est constitué de plusieurs unités foncières.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 5 juin 2023, dernier arrêté d'enregistrement à la date du 1^{er} juin 2023, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état est **annexé**.

Etant ici précisé que cet état hypothécaire a été prorogé à la date du 15 septembre 2023.

Étant précisé que cet état a été complété le 10 novembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement au 8 novembre 2023.

Le **CEDANT** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Ceci exposé, il est passé à la cession :

CESSION DE PARTS

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les 48 parts sociales, numérotées de 52 à 99, qu'il détient dans la société civile immobilière "**71 RUE DE L'EVECHE**".

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

Les revenus des parts sociales cédées au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis au *prorata temporis* entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

Un résultat intermédiaire a été arrêté entre les parties en vue de déterminer la quote-part entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**.

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées sera imposable en totalité entre les mains du seul **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'associé présent à la clôture de l'exercice. Il a été, en conséquence, tenu compte dans le prix de cession de la fraction du bénéfice de l'exercice revenant au **CEDANT**, qu'il soit déjà prélevé en tout ou partie, et de la charge fiscale incombant au **CESSIONNAIRE** à ce titre.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR)**.

Dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

I. PARTIE PAYEE COMPTANT

La somme de **CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR)** formant partie du prix de la présente cession a été payée comptant par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

II. PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au solde du prix soit la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR)**, le **CESSIONNAIRE** s'oblige à le payer au **CEDANT**, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, selon les modalités ci-après exposées.

Il demeure convenu entre les parties :

Que le **CESSIONNAIRE** paiera chaque année pendant quatre ans, à la date d'anniversaire des présentes, au **CEDANT**, la somme de **DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR)** lesdites sommes stipulées sans intérêt à ce titre.

En cas de non-paiement à leur échéance d'une seule fraction de capital, l'exigibilité aura lieu un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le **CEDANT** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Et sans qu'il soit besoin remplir aucune formalité dans les cas suivants :

- Inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par le **CESSIONNAIRE**.
- Défaut d'exécution des engagements pris par lui.
- Cession à titre onéreux ou gratuit, totale ou partielle, des parts sociales présentement vendues.
- Redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire du **CESSIONNAIRE**.

En cas de décès du **CESSIONNAIRE** avant complet paiement des sommes dues, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers, représentants et ayants droit (et le survivant d'eux), pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte intervient Monsieur **PANDIN**, en qualité de gérant de la société émettrice des parts cédées,

LEQUEL :

- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Si le **CESSIONNAIRE** ne se libère pas de son prix ou de la fraction de prix restant due à l'échéance ou aux échéances convenues, la présente cession se trouvera résolue de plein droit et sans formalité judiciaire, soixante jours après un commandement de payer demeuré infructueux et se référant à la présente clause.

Dans cette hypothèse, toutes parties du prix déjà payées resteront acquises au **CEDANT** à titre d'indemnité.

ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

NANTISSEMENT DES TITRES SOCIAUX

Pour garantir le **CEDANT** à concurrence des sommes qui lui sont dues en vertu du paiement à terme ci-dessus visé, ainsi que les intérêts éventuels, frais et accessoires qui en résultent, le **CESSIONNAIRE** déclare par ces présentes, affecter en nantissement au profit du **CEDANT** qui accepte les parts sociales acquises ce jour **n°52 à 99**, dans la société ci-dessus désignée.

A chaque règlement annuel la portion des parts nanties sera diminuée d'autant.

Le **CEDANT** exercera sur lesdites parts sociales les droits et privilèges résultant de la loi, jusqu'à concurrence du montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le rédacteur des présentes a préalablement informé le **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol.

Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, la cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle d'actif et de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **CEDANT**.

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu :

Lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) et il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
-----------	-------	------------------

Monsieur Olivier PANDIN	99	1 à 99
Madame Peggy EDOIRE	1	100

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

Un état d'endettement visant le nantissement des parts requis du chef de la société au greffe du Tribunal de commerce de MARSEILLE en date du 14 septembre 2023 est **annexé**.

MISE A JOUR DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

PRISE D'HYPOTHEQUES

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la garantie du remboursement des prêts ci-après visés, des affectations hypothécaires sont constituées à l'acte. Les immeubles remis en garantie étant à usage d'habitation, le dispositif de l'article L 313-1 du Code de la consommation a vocation à s'appliquer.

- **PRET PRIMO ECUREUIL MODULABLE N°8099621** :

Le **PRETEUR** et la **SCI 71 RUE DE L'EVECHE** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par l'article L 313-24 du Code de la consommation.

Ledit prêt ayant été consenti à la **SCI 71 Rue de l'Evêché** en vue du financement de l'immeuble « article un » objet des présentes :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à **MARSEILLE 4ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13004 21 Rue Saint-Bruno.**

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, jardin et cour sur le derrière dudit immeuble.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
816	D	103	QUARTIER CHARTREUX	00 ha 02 a 49 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro quatre (4) :

La pleine propriété particulière et divise de l'appartement sis au premier étage, éclairé par trois ouvertures sur cour, dont une porte fenêtre donnant sur le balcon ;

Il se compose d'une cuisine, une grande chambre, une petite chambre, un placard et une penderie ; water-closet sur petit balcon sur cour ;

Et actuellement composé de : une entrée/cuisine, un dégagement, un water-closet, une salle d'eau et un séjour.

Et les quatre-vingt-dix millièmes (90 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Montant du prêt initial : SOIXANTE-TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (63 300,00 EUR)

Montant du prêt restant à solder, garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : TRENTE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET DIX CENTIMES (30 281,10 EUR)

Etant ici précisé que le montant des accessoires à garantir à ce titre sera égal à 20% du principal garanti sur chacun des prêts.

A la sûreté et garantie du remboursement dudit prêt, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'emprunteur affecte et hypothèque le bien susvisé dénommé « article un » au profit du **PRETEUR**, pour la somme de **TRENTE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS (30 281,00 EUR)** ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, sans aucune exception ni réserve.

• **PRET PRIMO ECUREUIL MODULABLE N°8099623 :**

Le **PRETEUR** et la **SCI 71 RUE DE L'EVECHE** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par l'article L 313-24 du Code de la consommation.

Ledit prêt ayant été consenti à la SCI 71 Rue de l'Evêché en vue du financement de l'immeuble « article un » objet des présentes :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à **MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13001 73 Rue Jean de Bernardy.**

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
805	C	151	QUARTIER SAINT CHARLES	00 ha 02 a 02 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro seize (16) :

Un appartement situé au deuxième étage sur rue, composé d'un hall, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau ;

Et actuellement composé de : une entrée/dégagement, une cuisine/séjour, un water-closet, une salle d'eau et une chambre/placard.

La jouissance exclusive et perpétuelle du water-closet situé sur le palier de l'étage.

Et les mille trois cent vingt et un /dix millièmes (1321 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

La propriété exclusive et particulière de la petite construction située dans la cour.

Et les cent trente-deux /dix millièmes (132 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Montant du prêt initial : SOIXANTE-NEUF MILLE CENT EUROS (69 100,00 EUR)

Montant du prêt restant à solder, garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : TRENTE-TROIS MILLE CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (33 165,78 EUR)

Etant ici précisé que le montant des accessoires à garantir à ce titre sera égal à 20% du principal garanti sur chacun des prêts.

A la sûreté et garantie du remboursement dudit prêt, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'emprunteur affecte et hypothèque le bien susvisé dénommé « article deux » au profit du **PRETEUR**, pour la somme de **TRENTE-TROIS MILLE CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (33 165,78 EUR)** ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, sans aucune exception ni réserve.

DUREE DES INSCRIPTIONS

Les deux inscriptions susvisées seront requise avec effet jusqu'au 5 juin 2033, ainsi qu'il résulte du courrier de la CAISSE D'EPARGNE (CEPAC) en date du 14 septembre 2023.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de **MARSEILLE 3**.

DECLARATIONS SUR LES BIENS DONNES EN GARANTIE

L'**EMPRUNTEUR** déclare sous sa responsabilité :

- qu'il n'a pas fait procéder à la réalisation de travaux ayant conduit à une augmentation de la surface construite sans autorisation préalable ;
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun risque de demande de travaux de mise en conformité ou de demande de démolition liée à l'absence d'autorisation administrative ou à son non-respect ;

- que le bien n'a pas fait l'objet, depuis moins de dix ans, de travaux entrant dans le cadre de l'assurance dommages-ouvrage et qui ne seraient pas couverts par cette dernière.
- qu'il n'existe pas de sinistre au titre des polices d'assurances non réglées à ce jour, et qu'à sa connaissance aucun refus de couverture n'a été signifié par les compagnies d'assurances ;
- que la destination et l'affectation du bien correspondent à son utilisation réelle ;
- que le bien ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une interdiction d'habiter, ni d'une injonction de travaux ou d'un arrêté de péril ;
- que le bien n'a fait l'objet d'aucun diagnostic d'urgence relativement aux mesures contre le saturnisme, ni d'aucune injonction de recherche ou de travaux relativement aux mesures contre les termites.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire nominative unique de la créance sera délivrée au créancier.

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession :

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de MARSEILLE auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le **CEDANT** déclare :

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

L'assiette des droits de mutation est de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR).

Les droits d'enregistrement sont donc de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR) x cinq (5)% : **DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (2 250,00 EUR)**

Inscription d'hypothèque

Inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise sur l'immeuble ci-dessus désigné, au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, pour une durée qui prendra fin, le 3 juin 2033.

Notification à la compagnie d'assurance

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite à la compagnie d'assurances intéressée.

PLUS-VALUES

Le **CEDANT** déclare avoir été averti par le notaire soussigné que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts. Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte de cession de parts en date du 21 octobre 2011 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (490,00 EUR)**.

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

- Que s'agissant de parts sociales il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.
- Que compte tenu du régime spécifique de ces sociétés, la loi fiscale retient comme prix d'acquisition de ces parts :
 - leur valeur d'acquisition majorée de la quote-part des bénéfices de la société déjà taxés à l'impôt sur le revenu de l'associé, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime ;
 - des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler.

Le prix d'acquisition des parts doit également être majoré de la quote-part des bénéfices de la société revenant à l'associé, n'ayant pas fait l'objet d'une imposition effective en application d'une disposition par laquelle le législateur a entendu accorder un avantage fiscal définitif. Ce prix d'acquisition doit être par ailleurs minoré, d'une part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu octroyer un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

Le CEDANT donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 M pour le verser au trésor public.

Il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048-IMM-SD déposée.

INFORMATION – TAXE DE 3 % SUR LA VALEUR VENALE

Il est fait état des dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La société déclare communiquer chaque année à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements ont été demandés par cette administration :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux ;
- la justification de la résidence des associés à la même date.

La société rentre ainsi dans un des cas d'exonération de cette taxe prévus par les dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : MARSEILLE 13012 79 avenue de Saint-Julien.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du **CESSIONNAIRE**.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

L'**EMPRUNTEUR** s'oblige à justifier au **PRETEUR**, dans les deux mois des présentes, de la souscription d'une police d'assurance contre l'incendie des biens ci-dessus désignés, pour un montant au moins égal à leur valeur.

Tant que l'**EMPRUNTEUR** sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal. Ce montant devra être augmenté si le **PRETEUR** le demande, notamment en vue de parer à toutes pertes pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle. A défaut d'accord, le nouveau montant sera fixé à dire d'experts.

A toute demande du **PRETEUR**, l'**EMPRUNTEUR** devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, le **PRETEUR** pourra :

- assurer lui-même les biens dont s'agit jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'**EMPRUNTEUR** ;
- agir contre l'**EMPRUNTEUR** comme il est dit sous le titre "*Exigibilité anticipée*" des conditions du prêt.

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées au **PRETEUR**, sans le concours et hors la présence de l'**EMPRUNTEUR**, et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance du **PRETEUR** en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par lui.

Si le **PRETEUR** a trop perçu, l'**EMPRUNTEUR** aura un recours contre lui, mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances. A cet effet, les parties requièrent le notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée aux frais de l'**EMPRUNTEUR**.

Il est précisé que tous travaux devront faire l'objet à leur achèvement d'un avenant à la police d'assurance et qui sera porté à la connaissance du **PRETEUR** par les soins de l'**EMPRUNTEUR** qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude notariale du Notaire soussigné.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

SUIVENT LES SIGNATURES

Copie Authentique sur 22 pages
Contenant :

- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute



Enregistré au SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT, le
08 décembre 2023 – Dossier n° 2023 00054717 - Référence n° 6904P61 2023 N
07918 – reçu : 13 929 € .

120545706
JML/JME/JME

STATUTS MIS A JOUR AU 22 MAI 2024

S.C.I. 71 RUE DE L'EVECHE

Société Civile Immobilière
Au capital de 1.000 Euros
Siège social : 166, chemin de l'Oule, (13012) MARSEILLE
R.C.S. 488.262.718 MARSEILLE

EXPOSÉ

DÉSIGNATION DE LA SOCIÉTÉ

Une société civile immobilière dénommée 71 RUE DE L'EVECHE, au capital social de MILLE EUROS (1 000,00 EUR), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 488 262 718, ayant son siège social à MARSEILLE (13012), 166 chemin de l'Oule, a été constituée aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 19 janvier 2006, enregistré au Service des Impôts des Entreprises de MARSEILLE 2/3/4/15/16 ARRONDISSEMENTS, le 19 janvier 2006, bordereau n°2006/57 Case n°4, pour une durée de 99 années.

Ladite société ayant pour objet *"l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, la gestion, l'administration et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme, d'un immeuble que la société se propose d'acquérir et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social, y compris l'achat ou la vente de tous biens immobiliers"*.

La gérance est actuellement assurée par Monsieur Olivier **PANDIN**.

op

RÉGIME FISCAL ACTUEL

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour.

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS STATUTAIRES

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité ont fait l'objet des modifications suivantes :

- **Modification de l'article 16 des statuts relatif à la transmission par décès ou par suite de liquidation de communauté entre époux**, en ajoutant le partenaire de PACS comme titulaire.

Ainsi qu'il résulte de la mise à jour statutaire de la société effectuée sous seing privé en date du 10 juin 2015.

- **Changement de siège social** au profit de l'adresse suivante : 166, chemin de l'Oule, 13012 MARSEILLE.
- **Changement d'associés** au profit des associés suivants : Monsieur Olivier **PANDIN** et Madame Peggy **EDOIRE**.

Ainsi qu'il résulte de la mise à jour statutaire de la société effectuée sous seing privé en date du 22 mars 2021, intervenue notamment suite à la cession de parts conclue sous seing privé en date du 21 octobre 2011 autorisée par l'assemblée générale des associés en date du même jour.

CESSION DE PARTS ENTRE ASSOCIES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel LE BERQUIER en date du 29 novembre 2023, Madame Peggy **EDOIRE** a cédé sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Olivier **PANDIN** qui accepte, 48 parts sociales, numérotées de 52 à 99, qu'elle détenait dans la société civile immobilière "**71 RUE DE L'EVECHE**".

La répartition des parts sociales en conséquence de la cession qui précède est la suivante :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) et il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE RÉPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Olivier PANDIN	99	1 à 99
Madame Peggy EDOIRE	1	100

Par suite de la régularisation de ce dernier acte, il y a lieu de modifier les statuts de la manière suivante :

op

STATUTS MODIFIES

ARTICLE 1 – Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – Objet

L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, la gestion, l'administration et plus généralement l'exploitation par bail, location, ou toute autre forme, d'un immeuble que la société se propose d'acquérir et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social, y compris l'achat ou la vente de tous biens immobiliers.

ARTICLE 3 – Dénomination sociale

La société prend la dénomination de :

Société Civile Immobilière « 71 RUE DE L'ÉVÊCHÉ ».

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots « S.C.I. » ou « Société Civile Immobilière », puis de l'énonciation du montant du capital social. Ils doivent en outre indiquer le lieu et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

ARTICLE 4 – Durée

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. A défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au Président du Tribunal de Grande Instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation ci-dessus mentionnée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.

La dissolution ne résulte pas d'un événement affectant la qualité d'un des associés tel que décès, incapacité, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé.

ARTICLE 5 – Siège social

Le siège social est fixé à : **166, chemin de l'Oule, (13012) Marseille.**

Le siège social peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance, qui pourra en conséquence modifier les statuts et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire des associés.

op

ARTICLE 6 – Apports

Lors de la constitution de la société, il a été apporté une somme en numéraire de 1.000€.

ARTICLE 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 €.

Il est divisé en CENT (100) parts de DIX EUROS (10€) chacune, numérotées de UN (1) à CENT (100), attribuées aux associés conformément à la répartition suivante :

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Olivier PANDIN	99	1 à 99
Madame Peggy EDOIRE	1	100

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

ARTICLE 8 – Augmentation et réduction du capital

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 25 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés.

Le capital pourra ainsi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 29 des présents statuts.

ARTICLE 9 – Titre des associés

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un gérant, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 10 – Droits attachés aux parties

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la gérance régulièrement prises.

28

ARTICLE 11 – Indivisibilité des parts

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires ayant pour objet :

- l'affectation et la répartition des résultats,
- l'augmentation et la réduction du capital,
- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant

les parts sociales,

- la prorogation ou la dissolution de la société,
- le droit de vote,
- la nomination ou la révocation d'un gérant.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions.

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

ARTICLE 12 – Scellés

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 13 – Responsabilité des associés

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont l'apport est le plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

ARTICLE 14 – Faillite d'un associé

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés et à moins que les autres ne décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

JP

ARTICLE 15 – Cessions de parts

1) – La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

2) – Les cessions de parts entre associés, la cession de parts entre ascendants et descendants interviennent librement ; toutes autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social.

3) – A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des co-associés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les noms, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts ; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement ; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses co-associés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ces co-associés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société ; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois ; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

4) – Les dispositions des paragraphes 2) et 3) qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société.

ARTICLE 16 – Transmission par décès ou en suite de liquidation de communauté entre époux

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, au conjoint survivant ou au partenaire de PACS venant à la succession de l'associé décédé, au conjoint commun en biens d'un associé décédé et attributaire des parts communes dans la liquidation et le

partage de la communauté, aux légataires qui ont en outre la qualité d'héritier en ligne directe ou de conjoint survivant ou de partenaire de PACS, lesquels devront dans les plus courts délais justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes probants.

Les héritiers, autres que les héritiers en ligne directe ou le conjoint survivant ou le partenaire de PACS, qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais elle continuera avec le conjoint survivant ou le partenaire de PACS ou les héritiers en ligne directe du défunt, sans qu'il soit besoin d'un agrément des associés. Si, par suite des règles de dévolution successorale, les parts du défunt passaient à toute autre personne, celle-ci devrait solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues.

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 17 – Epoux communs en biens

L'époux commun en biens qui apporte à la société un bien commun doit justifier de l'avis donné à son conjoint, un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception. Seul aura la qualité d'associé, l'époux qui effectue l'apport. Toutefois, la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites est également reconnue au conjoint de l'apporteur si celui-ci signifie à la société sa volonté d'être personnellement associé.

Si cette volonté est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux ; dans les autres cas, il sera fait application de l'article 15 des présents statuts.

ARTICLE 18 – Retrait d'un associé

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime des associés.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts au jour du retrait. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou à défaut à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 19 – Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Chaque gérant désigné, intervenant à cet effet, déclare accepter le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

Le gérant, en rémunération de ses fonctions, peut recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés et a droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

La gérance est actuellement assurée par : Monsieur Olivier **PANDIN**.

28

ARTICLE 20 – Durée de l'exercice des fonctions de gérant

Le ou les gérants sont nommés pour une durée déterminée ou non. Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission. Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société ni ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant. Les gérants sont révocables par décision ordinaire des associés, même lorsque leur nom figure dans les statuts ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages- intérêts. Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé. Le gérant peut démissionner de ses fonctions, en prévenant les associés par lettre recommandée individuelle 1 mois au moins à l'avance.

ARTICLE 21 – Pouvoirs de la gérance

Le ou les gérants pourront agir séparément s'ils sont plusieurs. Dans les rapports entre associés, le gérant peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société. Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, il est convenu que le gérant ne peut sans y avoir été autorisé au préalable par une décision ordinaire des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles et fonds de commerce, contracter des emprunts pour le compte de la Société, autres que les découverts normaux en banque, constituer une hypothèque sur un immeuble social ou un nantissement sur un fonds de commerce.

ARTICLE 22 – Responsabilités

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

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

ARTICLE 23 – Action sociale

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société ; en cas de condamnation du gérant, des dommages intérêts sont alloués à la société.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

ARTICLE 24 – Décisions des associés

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales.

Elles peuvent encore résulter de consentement de tous les associés exprimé dans un acte, ou d'une consultation écrite.

ARTICLE 25 – Assemblées

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu de la même ville à l'initiative de la gérance.

Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée ; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte

28

que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

Néanmoins elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement. L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés.

Ces délibérations, prises conformément aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 26 – Décision unanime dans un acte

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

ARTICLE 27 – Consultation écrite

Si les associés sont consultés par écrit, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Chaque associé devra retourner un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elles « adoptée » ou « rejetée ». A défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu.

Chaque associé dispose d'un délai maximum de 15 jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information pour émettre son vote.

ARTICLE 28 – Décisions ordinaires

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas de

of

modification des statuts, ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation, même si leur nom figure dans les statuts. Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 29 – Décisions extraordinaires

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

ARTICLE 30 – Information des associés

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, 15 jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement, de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cours de Cassation ou les experts près d'une cours d'appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin, tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

ARTICLE 31 – Exercice social

L'exercice social commence au premier janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société et le 31 décembre 2006.

ARTICLE 32 – Comptes sociaux – Rapport de la gérance – Approbation des comptes

dp

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes), l'inventaire ainsi qu'un rapport de gestion sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

ARTICLE 33 – Affectation et répartition des résultats

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

ARTICLE 34 – Transformation de la Société

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

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

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

ARTICLE 35 – Cautionnement Hypothécaire

La Société pourra se porter caution pour un associé, en donnant en garantie un de ses biens, si ce cautionnement est conforme à l'objet social et satisfait à l'intérêt social, lorsque tous les associés auront participé à l'acte d'affectation hypothécaire.

ARTICLE 36 – Dissolution – Liquidation

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause.

Cependant, cette dissolution 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 personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Toutefois, la mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

OP

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordinaire des associés ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif. Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leur parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

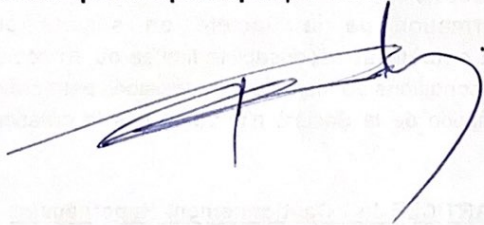
La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

ARTICLE 37 – Contestations

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

Fait sur 12 pages à Marseille le 23 mai 2024,

En autant d'exemplaires que requis par la loi.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned below the text.