STATUTS DE SOCIÉTÉ A RESPONSABILITE LIMITEE (STATUTS A JOUR AU 3 AVRIL 2024)

Associes :

1°) Monsieur Emmanuel Maurice **LEFEUVRE**, Notaire, époux de Madame Anne **REITZ**, demeurant à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 2 rue Grévin.

Né à PARIS (75008) le 21 mai 1973.

Marié à la mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 19 juin 1998 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Christian DUPIN, notaire à LIEME, le 4 juin 1998.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Anne **REITZ**, sans profession, épouse de Monsieur Emmanuel Maurice **LEFEUVRE**, demeurant à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 2 rue Grévin.1

Née à SAINT-MANDE (94160) le 22 novembre 1973.

Mariée à la mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 19 juin 1998 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Christian DUPIN, notaire à LIEME, le 4 juin 1998.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Eudes Marie Daniel Pierre **LEFEUVRE**, analyste de risques, demeurant à LUXEMBOURG-VILLE (LUXEMBOURG) 439 route de Longwy.

Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 27 octobre 1999.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

4°) Monsieur Côme Marie Emmanuel **LEFEUVRE**, étudiant, demeurant à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 2 rue Grévin.

Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 17 avril 2005.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

5°) Madame Blanche Marie Anne **LEFEUVRE**, étudiante, demeurant à VALENCIENNES (59300) 3 rue Ernest Hiolle.
Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 14 avril 2005.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

6°) Mademoiselle Diane Marie Joséphine **LEFEUVRE**, lycéenne, demeurant à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 2 rue Grévin.
Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 21 novembre 2007.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES (ASSOCIES INITIAUX)

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

Concernant Monsieur Emmanuel LEFEUVRE

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Anne REITZ

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Monsieur Pierre LEFEUVRE

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

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

LESQUELS ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société à responsabilité limitée devant exister entre eux.

PREMIERE PARTIE
STATUTS

Titre I	**- Caractéristiques**
Titre II	**- Capital social**
Titre III	**- Parts sociales**
Titre IV	**- Administration**
Titre V	**- Comptes sociaux**
Titre VI	**- Dispositions diverses**

DEUXIEME PARTIE
DISPOSITION DIVERSES
ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME ET INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une société à responsabilité limitée régie par les dispositions du livre II, titre I et titre II chapitre III du Code de commerce.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

ARTICLE 2 . OBJET ET RAISON D'ETRE

La société a pour objet, en France et à l'étranger : la création, l'acquisition, la location et l'administration comme bailleur de locaux nus, meublés ou équipés de moyens d'exploitation et généralement l'exploitation de biens immobiliers en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit permettant toutes activités en relation avec l'objet social et notamment l'exercice de l'activité de loueur en meublé.

Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Les fondateurs précisent que la raison d'être de la société est la conservation au sein de la famille d'un bien immobilier à usage de résidence secondaire, lequel pourra être occupé par les associés ou loué à titre de location meublée, la structure sociale permettant d'éviter les aléas liés à l'indivision.

Il s'agit d'assurer la pérennité de ce de bien immobilier au sein de la famille, ainsi que de tout nouveau bien qui pourrait être acquis par la suite.

Ils n'entendent pas préciser le détail de ces actions et leurs moyens, sauf à indiquer qu'elles se feront dans le respect de l'éthique économique et environnementale.

ARTICLE 3 . DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : **ABCDE2LE**

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société à responsabilité limitée » ou des initiales « S.A.R.L. », ensuite de l'énonciation du montant du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN, puis la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 . SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100), 2 rue Grévin.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

ARTICLE 5 . DURÉE

La durée de la société est de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés devront être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut de consultation dans ce délai, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de Justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus. La décision de prorogation doit être prise à la majorité requise pour la modification des statuts.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants :

APPORT EN NUMERAIRE (APPORTS INITIAUX)

Monsieur Emmanuel LEFEUVRE apporte :

- La somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée ce jour, conformément à la loi, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'Etude du notaire soussigné.

Cette somme sera retirée par le gérant de la société sur présentation du certificat du greffier du tribunal de commerce de CRETEIL attestant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Madame Anne LEFEUVRE apporte :

- La somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée ce jour, conformément à la loi, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'Etude du notaire soussigné.

Cette somme sera retirée par le gérant de la société sur présentation du certificat du greffier du tribunal de commerce de CRETEIL attestant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Étant observé que tous les apports en numéraire ont été entièrement libérés.

APPORT EN NATURE DE BIEN(S) IMMOBILIER(S)

L'immeuble est apporté par Monsieur Pierre LEFEUVRE :

La nue-propriété de l'immeuble suivant :

A LES HOUCHES (HAUTE-SAVOIE) 74310 640 Route des Granges,

Une propriété comprenant un chalet édifié de plain-pied, d'un rez-de-chaussée divisé en garage, entrée, chaufferie, séjour triple, WC, cuisine, terrasse, d'un premier étage divisé en dégagement, trois chambres et salle d'eau, et d'un second étage divisé en dégagement, une chambre, salle de bains, mezzanine donnant sur le séjour, pièce au-dessus à laquelle on accède par une échelle.
Jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	2989	Les Granges d'en haut	00 ha 01 a 46 ca
B	2991	Les Granges d'en haut	00 ha 00 a 66 ca
B	2993	Les Granges d'en haut	00 ha 00 a 20 ca
B	2995	640 Route des Granges	00 ha 05 a 52 ca
B	1292	Les Granges d'en haut	00 ha 09 a 10 ca
B	2994	Les Granges d'en haut	00 ha 00 a 01 ca
B	3076	Les Granges d'en haut	00 ha 17 a 43 ca
B	3077	Les Granges d'en haut	00 ha 06 a 70 ca
B	3083	Les Granges d'en haut	00 ha 02 a 83 ca
B	3084	Les Granges d'en haut	00 ha 00 a 49 ca
B	4482	Les Granges d'en haut	00 ha 00 a 01 ca
B	4484	620 Route des Granges	00 ha 00 a 04 ca
B	4485	620 Route des Granges	00 ha 00 a 21 ca
B	4487	Les Granges d'en haut	00 ha 00 a 01 ca
B	4489	Les Granges d'en haut	00 ha 02 a 28 ca

Total surface : 00 ha 46 a 95 ca

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

Effet relatif

Pour les parcelles B 2994, 4482, 4484, 4485 et 4487 :

Echange suivant acte reçu par Maître Patrice VIE, notaire à PARIS, le 13 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 3 avril 2006, volume 2006P, numéro 3638.

Pour les parcelles B 1292, 3076, 3083 et 4489 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROGEZ, notaire à CHARENTON LE PONT, le 6 décembre 1974, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 17 décembre 1974, volume 3397, numéro 5.

Pour les parcelles B 3077 et 3084 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROGEZ, notaire à CHARENTON LE PONT, le 13 septembre 1971, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 23 septembre 1971, volume 2674, numéro 35.

Pour les parcelles B 2989, 2991, 2993 et 2995 :

Donation suivant acte reçu par Maître Jean LEGRAIN, notaire à PARIS, le 9 septembre 1969, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 26 décembre 1969, volume 2380, numéro 20.

Pour toutes les parcelles :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Didier LITREM, notaire à CHENNEVIERES SUR MARNE le 31 janvier 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

COMMISSAIRE AUX APPORTS

L'apport en nature décrit ci-dessus a été évalué connaissance prise des conditions stipulées les concernant et du rapport établi le 30 novembre 2023 par la société ALLIANCE AA AUDIT, 1 Bis avenue Foch, 94100 SAINT MAUR DES FOSSES, désigné par tous les associés fondateurs, en qualité de commissaire aux apports.

Le rapport est annexé aux présents statuts.

Il est évalué UN MILLION QUATRE VINGT MILLE EUROS (1.080.000,00 EUR).

RETRAIT DE L'APPORT POUR DEFAUT D'IMMATRICULATION

Si la société n'est pas constituée ou immatriculée plus de six mois après le premier dépôt de fonds, les associés ont la possibilité de retirer leur apport sous les conditions suivantes :

- L'autorisation individuelle de retrait est donnée par le président du tribunal de commerce statuant sur requête.
- En cas de retrait par un mandataire commun des apporteurs, celui-ci doit justifier d'un pouvoir écrit.

RECAPITULATION DES APPORTS

Total des apports en numéraire	:	**2 000,00 €**
Total des apports en nature	:	**1 080 000,00 €**
ENSEMBLE des apports	:	**1 082 000,00 €**

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL (AU 3 AVRIL 2024)

Le capital social est fixé à la somme de UN MILLION QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (1 082 000,00 EUR).

Il est divisé en 1082 parts de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) chacune, entièrement souscrites, numérotées de 1 à 1082 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Emmanuel LEFEUVRE à concurrence de 1 part, portant le numéro 1

Madame Anne LEFEUVRE à concurrence de 1 part, portant le numéro 2.

Monsieur Eudes LEFEUVRE à concurrence de 270 parts, portant les numéros 3 à 272.

Monsieur Côme LEFEUVRE à concurrence de 270 parts portant les numéros 273 à 542 ;

Mademoiselle Blanche LEFEUVRE à concurrence de 270 parts portant les numéros 543 à 812 ;

Mademoiselle Diane LEFEUVRE à concurrence de 270 parts portant les numéros 813 à 1082.

ARTICLE 8 . MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit de toutes les manières autorisées par la loi en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

La réduction du capital est autorisée par l'assemblée des associés statuant dans les conditions exigées pour la modification des statuts. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

Si l'augmentation de capital est réalisée, pour partie ou en totalité, par des apports en nature, la décision de la collectivité des associés constatant l'augmentation de capital et l'augmentation consécutive du capital ainsi que la modification des statuts, doit contenir l'évaluation de chaque apport, au vu d'un rapport annexé à cette décision et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné à l'unanimité ou en justice sur requête du ou des gérants. Ce commissaire aux apports doit être un commissaire aux comptes qui n'a pas réalisé tant actuellement que depuis trois ans de mission au sein de la société.

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, les associés doivent décider, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société. Si la dissolution n'est pas prononcée à la majorité exigée pour la modification des statuts, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

ARTICLE 9 . COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait, de remboursement et la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Ces accords sont soumis à la procédure de contrôle des conventions passées entre la société et l'un de ses gérants ou associés.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . PARTS SOCIALES

Titre de propriété :

La propriété des parts sociales résulte seulement des statuts, des actes qui les modifient, des cessions et mutations ultérieures, qui seraient régulièrement consenties, constatées et publiées.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. A ce document est annexée la liste mise à jour des associés, des gérants et, le cas échéant, des autres organes sociaux.

Droits attachés aux parts :

Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Droit de vote :

Chaque part donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

En cas de démembrement de parts, le droit de vote s'exercera selon les modalités prévues à l'article 13 des présents statuts.

Usufruit – nue-propriété :

Le droit de vote s'exercera selon les modalités prévues à l'article 13 des présents statuts.

Indivisibilité des parts :

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en Justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

ARTICLE 11 . CESSION – TRANSMISSION ET LOCATION DE PARTS

L'obligation d'information des salariés par le représentant légal de la société s'impose en cas de projet de cession d'une participation représentant plus de 50% des parts.

Ces dispositions s'appliquent que la société ait plus ou moins de cinquante salariés, si elle est tenue à avoir un comité social et économique elle devra alors avoir moins de 250 salariés et réaliser un chiffre d'affaires n'excédant pas 50 millions ou un total de bilan n'excédant pas 43 millions d'euros.

Cette obligation d'information a pour but de permettre aux salariés de déposer une offre de rachat dans les deux mois à compter de la notification de l'information. La cession ne pourra avoir lieu qu'une fois le délai de deux mois expiré sauf renonciation expresse entretemps de la part des salariés à présenter une offre de rachat.

Cette obligation n'existe pas en cas de cession par succession, liquidation du régime matrimonial, au profit du conjoint, d'un ascendant, d'un descendant, ou effectuée dans le cadre d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

MUTATION ENTRE VIFS

Opposabilité :

Les mutations entre vifs sont constatées par acte authentique ou sous signatures privées. Elles deviennent opposables à la société soit après leur acceptation par un gérant dans un acte authentique soit par une signification faite à la société par acte d'Huissier de Justice. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'une copie authentique de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après le dépôt d'une copie des statuts modifiés au Greffe du Tribunal de commerce, ce dépôt pouvant être effectué par voie électronique.

En l'absence de publication par le gérant et après mise en demeure de ce dernier, le cédant et le cessionnaire peuvent déposer eux-mêmes une copie de l'acte contre récépissé.

3

Domaine de l'agrément :

Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, donations, ayant pour but ou conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumis à l'agrément de la société.

Cessions :

Toute cession est soumise à agrément.

L'agrément est également nécessaire si la revendication par le conjoint d'un associé est postérieure à l'apport ou à l'acquisition.

Agrément :

L'agrément est donné avec le consentement de l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément :

La procédure d'agrément est suivie dans les conditions prescrites par les articles L 223-13 et L 223-14 du Code de commerce.

La société, par décision collective extraordinaire des associés, peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai, si elle préfère cette solution, racheter lesdites parts par voie de réduction de capital. Lorsque l'agrément est refusé et les parts rachetées par les associés, le cédant peut exercer son droit de reprise à tout moment en cas de désaccord sur le prix.

Agrément du conjoint en cas de dissolution ou de changement de régime :

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de part, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire toujours à l'unanimité des associés.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

Agrément du co-pacsé :

Le co-pacsé ne participant pas à un apport ou à une acquisition de parts ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture du pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires. Le partenaire attributaire non associé ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément des autres associés qui auront deux mois après la date de réception de la revendication pour informer le revendiquant de leur agrément ou de leur refus. La décision des associés est prise à l'unanimité des associés.

MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, ses ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, s'il y a lieu, selon ce qui est dit au chapitre « Mutation entre vifs » ci-dessus. Lorsque l'agrément a été refusé à l'ayant droit, celui-ci a droit à la valeur des droits sociaux de son auteur.

RECOURS A L'EXPERTISE

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par les anciens et nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts anciennement ou nouvellement détenues.

En cas de retrait, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

LOCATION DES PARTS SOCIALES

La location des parts sociales est interdite.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 12 . GERANCE

Nomination :

La gérance est assurée par une ou plusieurs personnes physiques, associées ou non, nommées avec ou sans limitation de durée, à l'unanimité.

Pouvoirs à l'égard des tiers :

Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société sous réserve des pouvoirs que la loi attribue aux associés. La société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

La gérance dispose plus particulièrement du pouvoir d'acquérir ou de vendre tout élément d'actif sans requérir d'autorisation de l'assemblée générale des associés.

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

En cas de cogérance, il faudra un accord de tous les gérants pour procéder à tout acte de disposition sur le patrimoine immobilier de la société.

Délégation de pouvoirs :

Dans la mesure de ses pouvoirs définis ci-dessus, un gérant peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Sûretés :

Les sûretés sur les biens de la société sont consenties en vertu de pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations.

Rémunération :

Le gérant peut être rémunéré, les modalités de fixation et règlement sont obligatoirement déterminées par décision collective ordinaire des associés. Cette décision doit être répertoriée dans le registre prévu au troisième alinéa de l'article L 223-31 du Code de commerce, à défaut cette décision pourra être annulée à la demande de tout intéressé, même déjà averti de l'existence de cette rémunération.

Assiduité - concurrence :

Sauf à obtenir une dispense de la collectivité des associés, le gérant ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs est tenu de consacrer tout son temps et tous ses soins aux affaires sociales.

Démission :

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

Révocation :

Tout gérant est révocable par décision unanime des associés.
Le gérant révoqué sans justes motifs peut obtenir des dommages-intérêts.
Il est également révocable par décision de justice pour cause légitime.

Vacance - Incapacité :

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant ou si le gérant unique est placé en tutelle, le commissaire aux comptes ou tout associé convoque l'assemblée des associés à seule fin de procéder, le cas échéant, à la révocation du gérant unique et, dans tous les cas, à la désignation d'un ou plusieurs gérants.

Décès du gérant unique :

En cas de décès du gérant unique, un associé ou le commissaire aux comptes est autorisé à convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau gérant, le délai de convocation étant réduit à huit jours. Cette assemblée sera présidée par l'associé qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.

Conventions réglementées - convention interdites – conflits d'intérêts :

<u>- Conventions réglementées</u> :

Un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et l'un de ses gérants ou associés doit être présenté aux associés. L'assemblée statue sur ce rapport.

Toutefois, s'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions conclues par un gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque la société ne comprend qu'un seul associé et que la convention est conclue avec celui-ci, il en est seulement fait mention au registre des décisions.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant, et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.

Les dispositions du présent article s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la société à responsabilité limitée.

Ces dispositions de l'article L. 223-19 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

- Conventions interdites :

Il est interdit aux gérants ou associés autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers. Cette interdiction s'applique aux représentants légaux des personnes morales associées.

L'interdiction s'applique également aux conjoint, ascendants et descendants des personnes visées à l'alinéa précédent ainsi qu'à toute personne interposée.

- Conflits d'intérêts :

Le Tribunal peut désigner un mandataire ad hoc pour représenter la société lorsqu'il existe un conflit d'intérêt entre celle-ci et ses représentants légaux.

- Représentation :

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 13 . DECISIONS COLLECTIVES

Assemblée - Consultation écrite :

Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée ou par voie de consultation écrite, au choix de la gérance.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision à l'unanimité dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés, à l'exception des décisions concernant les comptes annuels.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels et pour toutes autres décisions, dans ce dernier cas si la convocation en est demandée par un ou plusieurs associés dans les cas prévus par la loi.

Au cas où le nombre des associés serait réduit à un, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés sous forme de décisions unilatérales.

Télétransmission :

Les associés peuvent participer aux assemblées par tous les moyens de télétransmission afin que ceux d'entre eux qui y auront recours soient réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

La société qui entend recourir à la communication électronique en lieu et place d'un envoi postal en soumet la proposition aux associés soit par voie postale, soit par voie électronique.

Chaque associé peut donner son accord écrit par lettre recommandée ou par voie électronique, au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée des associés.

En cas d'accord, la convocation et les documents et renseignements sont transmis à l'adresse indiquée par l'associé. En l'absence d'accord de l'associé, la société a recours à un envoi postal.

Les associés qui ont consenti à l'utilisation de la voie électronique peuvent, par cette voie ou par lettre recommandée, demander le retour à un envoi postal vingt jours au moins avant la date de l'assemblée suivante.

Cette possibilité ne concerne pas l'approbation des comptes.

En outre, si des circonstances extérieures venaient à empêcher un présentiel, il sera tenu compte des dispositions légales impératives venant le cas échéant suspendre les conditions restreignant l'emploi de ce procédé.

Droit de convocation :

Les assemblées sont convoquées par la gérance. En cas de pluralité de gérants, le droit de convocation appartient à chacun d'eux sans que les autres gérants puissent faire opposition.

A défaut, les assemblées sont convoquées par le commissaire aux comptes lorsqu'il en existe un.

En outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le dixième des associés, le dixième des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Tout associé peut, également, obtenir par ordonnance du président du Tribunal de commerce statuant en référé la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en justice n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

Ordre du jour :

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés, détenant au moins le vingtième des parts sociales, et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, de manière motivée avec un bref exposé des motifs, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou courrier électronique avec accusé de réception, l'inscription de points à l'ordre du jour de l'assemblée soumis au vote et entrant dans les pouvoirs de celle-ci.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Mode de convocation :

Les convocations sont adressées aux associés quinze jours au moins avant la réunion, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Celles-ci indiquent l'ordre du jour.

2

Lieu de convocation :

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

Droit de communication - délai :

Quinze jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée, les documents suivants doivent être adressés par lettre recommandée avec avis de réception à chaque associé : le texte des résolutions proposées, le rapport du ou des gérants, le cas échéant celui du commissaire aux comptes.

Pendant ce délai, ces mêmes documents sont tenus à la disposition des associés au siège social.

En cas de consultation écrite, les mêmes documents sont adressés à chaque associé par lettre recommandée avec avis de réception qui dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception pour émettre son vote par écrit.

En outre, lorsqu'il s'agit de l'assemblée annuelle destinée à l'approbation des comptes, doivent être adressés à chaque associé par lettre recommandée avec avis de réception : l'inventaire, les comptes annuels, le cas échéant les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe.

Représentation :

Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé à moins que la société ne comprenne que deux époux ou deux associés. L'associé unique ne peut déléguer ses pouvoirs.

Lorsque les parts sont frappées de saisie-attribution ou sont données en nantissement, le débiteur reste associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement protégés peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les sociétés et autres personnes morales associées sont représentées soit par leur représentant légal soit par toute personne physique qu'elles se seront substituées.

Procès-verbaux :

Les procès-verbaux des assemblées doivent être établis sur un registre spécial sur des feuilles mobiles cotées et paraphées comportant les mentions suivantes : date et lieu de la réunion, nom et qualité du président, identité des associés présents ou représentés avec l'indication du nombre de parts qu'ils détiennent, les documents et rapports soumis, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix, le résultat du vote.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants et le président de séance. Les copies ou extraits sont valablement certifiés par un seul gérant ou éventuellement les liquidateurs.

Décisions extraordinaires :

Les décisions extraordinaires sont celles qui emportent ou entraînent, directement ou indirectement, modification des statuts.

Sous réserve d'autres conditions impératives définies dans les présents statuts ou par la loi, les décisions extraordinaires sont adoptées par les associés aux conditions de quorum et de majorité qui suivent : l'assemblée ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des parts sociales et, sur deuxième convocation, le cinquième de celles-ci. En application de l'article L 223-30 alinéa 3 du Code de commerce, les

décisions extraordinaires sont adoptées à la majorité des deux tiers des parts sociales détenues par les associés présents ou représentés.

Par dérogation, il est rappelé que le gérant peut mettre les statuts en conformité avec la loi et les règlements sous réserve d'une ratification par une décision des associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Le quorum est fixé sur première convocation au quart des parts et sur deuxième convocation au cinquième des parts.

Décisions ordinaires :

Les décisions ordinaires sont toutes celles qui n'entrent pas dans la définition donnée ci-dessus des décisions extraordinaires. Ce sont notamment celles portant sur l'approbation des comptes annuels, l'affectation des bénéfices, la nomination et la révocation du ou des gérants, sur l'approbation de tous actes de la gérance qui n'entrent pas dans la définition de ses pouvoirs internes.

Une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice doit être obligatoirement réunie chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice en vertu de l'article L 223-26 du Code de commerce. Si l'assemblée n'a pas été réunie dans ce délai, sous réserve de prorogation de ce délai par voie de justice, le ministère public ou tout actionnaire peut saisir le président du Tribunal compétent statuant en référé afin d'enjoindre, le cas échéant sous astreinte, aux dirigeants de convoquer cette assemblée générale ou de désigner un mandataire pour y procéder.

Sous réserve d'autres conditions impératives définies dans les présents statuts ou par la loi, les décisions ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales, à l'exception de la nomination ou de la révocation de la gérance, votée à l'unanimité.

Si cette majorité n'est pas atteinte à la première consultation, les associés sont réunis et consultés une seconde fois et les décisions sont alors valablement prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, à la condition expresse de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Il est entendu entre les associés que tout acte de disposition sur le patrimoine immobilier de la société devra être voté à l'unanimité, étant rappelé que la gérance dispose de son côté du pouvoir de disposer seule desdits biens immobiliers.

Démembrement des parts :

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 pour certaines décisions extraordinaires, savoir :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat ;
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion ;
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;
- Le droit de vote.

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

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire 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 du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

- Que la jurisprudence considère seul le nu-propriétaire comme associé. L'usufruitier, dans la mesure où il ne détient pas de parts en pleine propriété, n'est pas considéré comme associé.

- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

Pour les titres démembrés dont la transmission a bénéficié des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts les pouvoirs de l'usufruitier sont limités à l'affectation des bénéfices.

Etant précisé que cette limitation est définitive, l'usufruitier ne saurait recouvrer l'ensemble des droits de vote sur les titres ayant bénéficié de l'exonération, à l'issue du délai des engagements collectifs et individuels.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 14 . EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 15 . COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux sont établis conformément à la loi.

À la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels puis établit le rapport de gestion (sauf pour les petites entreprises – article L 232-1 IV du Code de commerce).

Dans le délai de six mois après la clôture de l'exercice, l'assemblée des associés approuve les comptes annuels, le cas échéant, après rapport du commissaire aux comptes.

Ce délai peut être prolongé à la demande du gérant par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête.

Dans le mois de leur approbation par l'assemblée des associés, la société est tenue de déposer au greffe du tribunal de commerce par l'intermédiaire du guichet unique, pour être annexés au Registre du Commerce et des Sociétés, les documents énoncés à l'article L 232-23 du Code de commerce. Ce dépôt peut s'effectuer dans les deux mois par voie électronique.

En cas de refus d'approbation, une copie de la décision de refus est déposée dans le même délai.

Le rapport de gestion, s'il existe, est tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'assemblée détermine la part de celles-ci attribuée sous forme de dividende.

Les dividendes distribués, en cas de démembrement des parts sociales, reviennent à l'usufruitier. Ils reviennent également à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit si les dividendes sont prélevés sur les réserves, sauf convention contraire entre celui-ci et le nu-propriétaire.

L'associé unique et seul gérant est dispensé d'approuver les comptes, le dépôt au greffe du tribunal de commerce valant approbation. Dans ce cas, le récépissé de dépôt des comptes délivré par le greffe du tribunal de commerce sera porté au registre des délibérations dans les mêmes conditions qu'une décision d'approbation des comptes.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nomination :

Dès constatation de la réunion de deux au moins des trois critères définis à l'article L 223-35, deuxième alinéa, du Code de commerce, l'associé unique ou l'assemblée des associés selon le cas doit désigner au moins un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant pour six exercices.

L'article 223-35, dans son deuxième alinéa, dispose : *« Sont tenues de désigner un commissaire aux comptes au moins les sociétés à responsabilité limitée qui dépassent à la clôture d'un exercice social des chiffres fixés par décret en Conseil d'État pour deux des critères suivants : le total de leur bilan, le montant hors taxes de leur chiffre d'affaires ou le nombre moyen de leurs salariés au cours d'un exercice. »*

Les seuils sont fixés actuellement par le décret numéro 2019-514 du 24 mai 2019.

La société n'est plus tenue de désigner un commissaire aux comptes dès qu'elle n'a pas dépassé les chiffres fixés pour deux des trois critères pendant les deux exercices précédant l'expiration du mandat du commissaire en exercice.

Une société à responsabilité limitée, tenue en vertu de l'article 223-35 susvisé de désigner un commissaire aux comptes, et dont les comptes des trois derniers exercices de douze mois ont été régulièrement approuvés par les associés, peut, sans faire appel public à l'épargne, émettre des obligations nouvelles.

Cet article précise que la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social, et que cette nomination est obligatoire si un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital en font la demande (dans ce dernier cas le mandat du commissaire aux comptes sera de trois exercices).

Les décisions prises à défaut de désignation régulière de commissaires aux comptes ou sur le rapport de commissaires nommés ou demeurés en fonction contrairement aux dispositions légales sont nulles.

L'action en nullité est éteinte si ces délibérations sont confirmées par une décision prise sur le rapport de commissaires régulièrement désignés.

Mission :

Les commissaires aux comptes exercent la mission et jouissent des prérogatives définies par l'article L 223-39 du Code de commerce.

Pour faciliter la mission du ou des commissaires et assurer l'information suffisante du ou des associés, les comptes annuels et le rapport de gestion (sauf pour

les petites entreprises – article L 232-1 IV du Code de commerce) sont tenus au siège social à la disposition du ou des commissaires, un mois avant la convocation de l'assemblée annuelle.

Révocation :

En cas de faute ou d'empêchement, les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions avant l'expiration normale de celles-ci par décision de justice à la demande de la gérance, de l'associé unique ou de l'assemblée des associés.

ARTICLE 17 . DISSOLUTION - LIQUIDATION

Dissolution :

La dissolution de la société intervient de plein droit au terme fixé pour sa durée, comme encore au terme du délai d'un an au cours duquel le nombre des associés serait supérieur à cent si, dans le même délai, une régularisation n'est pas intervenue dans les conditions précisées à l'article L 223-3 du Code de commerce.

Par décision de nature extraordinaire, la collectivité des associés peut décider à tout moment de la dissolution anticipée ; ce sujet doit être évoqué lorsque les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes.

En outre, tout intéressé peut demander en Justice la dissolution de la société lorsque les capitaux propres étant inférieurs à la moitié du capital social, soit parce que le gérant ou le commissaire aux comptes s'il existe n'a pas provoqué la décision collective des associés visée ci-dessus dans les quatre mois de la constatation des pertes, soit que les associés n'ont pu valablement délibérer sur le même sujet, soit encore à défaut d'assainissement du bilan dans le délai et dans les conditions visées à l'article L 223-42 du Code de commerce ;

Il est fait observer que la société n'est dissoute par aucun des événements susceptibles d'affecter l'un de ses associés ou par la révocation d'un gérant qu'il soit associé ou non. En outre, la mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

Liquidation ou transmission universelle de patrimoine :

À l'expiration de la durée sociale ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la liquidation est assurée par un ou plusieurs liquidateurs désignés à la majorité du capital des associés conformément à l'article L 237-18 du Code de commerce.

La liquidation de la société est effectuée par application des articles L 237-1 et suivants du Code de commerce.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des frais de liquidation et le remboursement aux associés du montant nominal libéré et non amorti de leurs parts sociales, est réparti entre les associés au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent, et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, l'expiration de la société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique s'il s'agit d'une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil. Si l'associé unique est une personne physique, il y aura lieu de procéder à la liquidation.

En cas d'application des dispositions du troisième alinéa de l'article 1844-5 du Code civil, la radiation de l'immatriculation est requise par l'associé unique dans le délai d'un mois à compter de la réalisation du transfert du patrimoine. À l'issue du délai d'opposition mentionné au troisième alinéa de l'article 1844-5 du Code civil, le greffier délivre sur demande un certificat de non-opposition constatant que le tribunal n'a pas été saisi dans ce délai d'une opposition enrôlée.

ARTICLE 18 . OBLIGATIONS DE LOYAUTE ET DE CONFIDENTIALITE

Il est interdit à tous membres de la société, fondateur ou non, dirigeant ou non :

- D'agir dans un sens contraire à l'intérêt de la société.
- De diffuser à l'égard de tiers des informations présentant un caractère confidentiel ou données comme telles, que ce soit par simple indiscrétion ou pour favoriser d'autres intérêts.
- D'établir un mandat à effet posthume en contradiction avec les dispositions statutaires.

ARTICLE 19 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n° 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 par l'intermédiaire du guichet unique, 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.

ARTICLE 20 . CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL (94000) par le notaire soussigné via le guichet unique.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société : Monsieur Emmanuel LEFEUVRE et Madame Anne REITZ, son épouse, demeurant ensemble à SAINT MAUR DES FOSSES (94100), 2 rue Grévin.

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéteminée.

Les gérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

3

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - ÉTAT

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis avant la signature des statuts, mais uniquement au nom et pour le compte de la société en formation et expressément spécifiés comme tels par le signataire, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux futurs associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

À ce sujet, les requérants déclarent n'avoir accompli aucun acte.

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures et formalismes ci-dessus présentés ne pourront pas être repris postérieurement à l'immatriculation même par une décision prise à l'unanimité des associés. Ces engagements sont insusceptibles de confirmation ou de ratification. Les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2024.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

OPTION POUR LE REGIME FISCAL DES SOCIETES DE PERSONNES

La société et ses associés ayant les caractéristiques visées par les dispositions de l'article 239 bis AA du Code général des impôts, les associés décident à l'unanimité d'opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes.

Cette option cessera de produire de plein droit effet dès qu'une personne autre que celle visée audit article 239 bis AA deviendrait associée.

NON SOUSCRIPTION A ENGAGEMENT COLLECTIF

Avertis des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts, les fondateurs n'ont pas exprimé le souhait de faire bénéficier actuellement leurs héritiers, légataires ou donataires des dispositions fiscales de cet article compte tenu des obligations attachées à celles-ci (durée de détention, volume des titres détenus).

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

Propriété - Jouissance

Le présent apport est effectué en nue-propriété, l'apporteur en conservant l'usufruit sa vie durant.

La société bénéficiaire de l'apport sera nue-propriétaire dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Conditions générales

L'apport est fait sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière :

1° - La société prendra le bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourront grever le bien au jour de l'entrée en jouissance, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, à ses risques et périls.

À ce sujet, l'apporteur déclare n'avoir, personnellement, ni créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant aux présentes, et découlant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété. Il s'engage à ne pas en créer pendant la période de jouissance.

3° - Elle fera son affaire personnelle, mais seulement à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, assurances et contributions de toute nature auxquels le bien dont il s'agit est et pourra être assujetti.

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé par l'apporteur

Travaux

L'apporteur, ainsi qu'il s'y oblige, par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, supportera, en sus des réparations dites d'entretien, les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 dudit Code.

Vie courante

L'usufruitier ou les usufruitiers exerceront celui-ci conformément à la loi, mais seront dispensés de donner caution ainsi que de faire dresser un état. Ils veilleront à la conservation de l'objet de l'usufruit, ne pourront en changer la destination et devront avertir la société de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Ils devront continuer, dans l'hypothèse de l'existence de constructions, l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire ; la garantie devra être valeur à neuf.

Ils acquitteront jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature telles que taxe d'habitation si elle existe, taxe foncière.

Subrogation réelle

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens apportés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès du ou des usufruitiers, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci.

La société bénéficiaire devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par les seuls usufruitiers, afin de permettre le report des droits de ces derniers sur le ou les biens nouvellement acquis.

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine sociétaire de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 15 novembre 2023.

Et par lettre en date du 15 décembre 2023 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

Droit de préemption de la SAFER

Le **BIEN** est situé dans la zone de préemption de la SAFER AUVERGNE RHONE ALPES.

Le notaire a, par voie dématérialisée en date du 20 décembre 2023, informé la société d'aménagement foncier et d'établissement rural compétente de la valeur et des conditions de l'apport.

Par réponse du 12 janvier 2024 annexée, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural a déclaré qu'elle renonçait à exercer son droit de préemption.

Urbanisme :

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Les associés reconnaissent être parfaitement informés de la situation du bien faisant l'objet des présentes au regard de la réglementation relative à l'assainissement, et dispensent l'apporteur de fournir un état de ladite installation.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le représentant de la société déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ORIGINE DE PROPRIETE

1°) Pour les parcelles B 2989, 2991, 2993 et 2995 :

Lesdites parcelles dépendaient de la communauté ayant existé entre les époux LEFEUVRE – PONTE par suite d'une donation consentie suivant acte reçu par Maître Jean LEGRAIN notaire à PARIS le 9 septembre 1969, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 26 décembre 1969, volume 2380, numéro 20

Par :

Monsieur Alfred Eugène PONTE, retraité, et Madame Annette Marie Josée Constance VERNY, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (7ème) 168A rue de Grenelle

Monsieur né à VOIRON (Isère) le 27 octobre 1900

Madame née à CLERMONT L'HERAULT (Hérault) le 9 novembre 1908

Mariés à la mairie de CLERMONT L'HERAULT le 6 août 1928 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts en vertu de leur contrat de mariage reçu préalablement à leur union par Maître VEDRINES notaire à CLERMONT L'HERAULT le 5 août 1928.

Aux termes dudit acte, le bien objet des présentes a été donné à Madame Marie PONTE, avec attribution dudit bien à la communauté.

2 °) Pour les parcelles B 1292, 3076, 3083 et 4489 :

Lesdites parcelles appartenaient aux époux LEFEUVRE – PONTE pour les avoir acquise suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROGEZ notaire à

CHARENTON LE PONT le 6 décembre 1974, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 17 décembre 1974, volume 3397, numéro 5,

De Madame Madeleine CHOUPIN, sans profession, demeurant aux HOUCHES (74310) Hameau des Granges, veuve non remariée de Monsieur Arthur BOURBON

Née aux HOUCHES (74310) le 25 novembre 1915

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 99.600 francs de l'époque payé comptant et quittancé audit acte.

3°) Pour les parcelles B 3077 et 3084 :

Lesdites parcelles ont été acquises par les époux LEFEUVRE - PONTE suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROGEZ notaire à CHARENTON LE PONT le 13 septembre 1971, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 23 septembre 1971, volume 2674, numéro 35.

De Madame Madeleine CHOUPIN, sans profession, demeurant aux HOUCHES (74310) Hameau des Granges, veuve non remariée de Monsieur Arthur BOURBON

Née aux HOUCHES (74310) le 25 novembre 1915

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 21.570 francs de l'époque payé comptant et quittancé audit acte.

4°) Pour les parcelles B 2994, 4482, 4484, 4485 et 4487 :

Lesdites parcelles appartenaient aux époux LEFEUVRE-PONTE pour les avoir acquise à titre d'échange suivant acte reçu par Maître Patrice VIE notaire à PARIS le 13 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 3 avril 2006, volume 2006P, numéro 3638.

De :

1°) Madame Geneviève Marguerite PONTE, sans profession, demeurant à VERSAILLES (78000) 1 allée des Gardes Royales, épouse de Monsieur Jean-Paul HENON

Née à CHATEAU ARNOUX SAINT AUBAN (alpes de Haute Provence) le 18 janvier 1935

2°) Mademoiselle Béatrice Annette HENON, juriste, demeurant à MEUDON (92190) 8 rue Oboeuf, célibataire

Née à SURESNES (Hauts de Seine) le 2 janvier 1960

3°) Madame Cécile Alice HENON, médecin, demeurant à PARIS (16ème) 10bis rue Herran, épouse de Monsieur Ali GOBURDHUN

Née à SURESNES (Hauts de Seine) le 3 janvier 1961

4°) Madame Marie-Noëlle Priscille HENON, kinésithérapeute, demeurant à SEVRES (Hauts de Seine) 3 rue Jeanne d'Arc, épouse de Monsieur Jean-Philippe BARRANDON

Née à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 7 mai 1965

5°) Mademoiselle Agnès Carole HENON, médecin, demeurant à PARIS (15ème) 8 rue Fallempin, célibataire

Née à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 28 septembre 1973.

Cet échange a eu lieu sans soulte.

5°) Pour toutes les parcelles :

Décès de Madame Marie PONTE :

Madame Marie Madeleine Geneviève **PONTE**, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Pierre Maurice Charles **LEFEUVRE**, demeurant à PARIS (75012) 8, rue de la Véga.

Née à SAINT-MICHEL-DE-MAURIENNE (73140), le 23 mars 1933.

Mariée à la mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 25 mai 1963 initialement sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean LEGRAIN, notaire à PARIS, le 22 mai 1963.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Christian DUPIN, notaire à PARIS le 26 janvier 1996, homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de CRETEIL (94000) le 17 décembre 1996, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître DUPIN notaire sus-nommé le 23 mai 1997.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à CRETEIL (94000) (FRANCE), le 26 février 2018.

La dévolution successorale s'établit comme suit :

Conjoint survivant

Monsieur Pierre Maurice Charles **LEFEUVRE**, Notaire honoraire, demeurant à PARIS (75012) 8, rue de la Véga.

Né à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 23 août 1927.

Veuf de Madame Marie Madeleine Geneviève **PONTE.**

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Clause d'attribution intégrale de communauté

A titre de convention de mariage, et conformément aux dispositions de l'article 1525 alinéa premier du Code civil, les époux sont convenus aux termes de leur contrat de mariage, et ce pour le seul cas de dissolution du régime par le décès de l'un d'entre eux, en présence ou non d'enfants issus de leur union, que les biens mobiliers et immobiliers composant la communauté appartiendront pour la totalité en toute propriété au conjoint survivant et que le passif correspondant sera supporté en totalité par lui.

La communauté comprend les biens acquis et les biens reçus par donation et succession.

Héritier(s)

Monsieur Emmanuel Maurice **LEFEUVRE**, Notaire, époux de Madame Anne **REITZ**, demeurant à ST MAUR DES FOSSES (75015) 2 rue Grévin.

Né à PARIS (75008) le 21 mai 1973.

Marié à la mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 19 juin 1998 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Christian DUPIN, notaire à PARIS, le 4 juin 1998.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Son fils.

Son enfant est né de son union avec son conjoint prédécédé.

Habile à se dire et porter seul héritier.

L'acte de notoriété a été reçu par le notaire soussigné le 11 mai 2018.

L'attestation immobilière suite à ce décès a été reçue ce jour par le notaire soussigné et sera publiée préalablement aux présentes au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts :

- 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.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les 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.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Concernant Monsieur Pierre LEFEUVRE :

En ce qui concerne la partie concernée par l'exonération pour durée de détention :

Partie composée des parcelles B 1292, 3076, 3083, 4489, 3077, 3084,B 2989, 2991, 2993 et 2995 évaluée à UN MILLION SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (1 079 850,00 EUR).

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Acquisition suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROGEZ, notaire à CHARENTON LE PONT le 6 décembre 1974 pour une valeur de quatre-vingt-dix-neuf mille six cents francs (99 600,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 17 décembre 1974 volume 3397, numéro 5.

Acquisition suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROGEZ, notaire à CHARENTON LE PONT le 13 septembre 1971 pour une valeur de vingt et un mille cinq cent soixante-dix francs (21 570,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 23 septembre 1971 volume 2674, numéro 35.

Donation suivant acte reçu par Maître Jean LEGRAIN, notaire à PARIS le 9 septembre 1969 pour une valeur de six mille cinq cents francs (6 500,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 26 décembre 1969 volume 2380, numéro 20.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Didier LITREM, notaire à CHENNEVIERES SUR MARNE le 31 janvier 2024 pour une valeur en pleine propriété avec les parcelles **B** 2994, 4482, 4484, 4485 et 4487 de un million deux cent mille euros (1 200 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

L'apporteur bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention de l'immeuble et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

En application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

En ce qui concerne la partie non concernée par l'exonération pour durée de détention :

Partie composée des parcelles B 2994, 4482, 4484, 4485 et 4487 évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Echange suivant acte reçu par Maître Patrice VIE, notaire à PARIS le 13 décembre 2005 pour une valeur en pleine propriété de cent cinquante euros (150,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 3 avril 2006 volume 2006P, numéro 3638.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Didier LITREM, notaire à CHENNEVIERES SUR MARNE le 31 janvier 2024 pour une valeur en pleine propriété avec les parcelles parcelles B 1292, 3076, 3083, 4489, 3077, 3084,B 2989, 2991, 2993 et 2995 de un million deux cent mille euros (1 200 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : le prix d'acquisition desdites parcelles est égal à leur valeur vénale actuelle, ainsi déclaré.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de PARIS 12ème – 2-7 bis rue des Meuniers - 75012 PARIS 12ème et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE PAR UNE PERSONNE SOUMISE A L'IMPOT SUR LE REVENU

Les apports recueillis par une société passible de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à un droit de mutation lorsqu'ils sont effectués par une personne non soumise à cet impôt dans la mesure où ils ont pour objet conformément à l'article 809 I 3° du Code général des impôts :

- des immeubles ou biens assimilés (actions ou parts d'une société immobilière transparente) ;

- des droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, droit d'usage et d'habitation, servitudes réelles) ;
- un fonds de commerce ou une clientèle ;
- un droit à un bail ou promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

Les apports autres que ceux visés ci-dessus sont exonérés de droits (article 810 I du Code général des impôts) ainsi que les immeubles entrant dans le champ d'application de la TVA (article 810 IV du Code général des impôts).

Lorsqu'il est dû, le droit de mutation est en principe perçu conformément à l'article 810 III du Code général des impôts :

- pour les apports d'immeubles ou de droits immobiliers, au taux global de 5 % ;
- pour les apports de fonds de commerce, de clientèles, de droits au bail ou à une promesse de bail, au taux global de 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et de 5 % sur celle excédant 200 000 €, la fraction jusqu'à 23 000 € étant non imposable. Le droit est calculé sur la valeur vénale des biens concernés. Lorsque la propriété des biens est démembrée, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par application du barème de l'article 669 du Code général des impôts (BOI-ENR-DG-30 n°70). Sur demande de la société assortie d'une offre de garantie, le paiement du droit dû peut être fractionné en cinq annuités égales, moyennant le versement d'intérêts (articles 396, 399, 401 et 404 C du Code général des impôts, annexe 3). Cependant, en ce qui concerne les fonds, sont exclus de tout droit de mutation les apports :
  - de biens mobiliers corporels ou incorporels d'investissement (outillage, matériel, brevets...) ayant ouvert droit à déduction totale ou partielle de la TVA les ayant grevés ;
  - de marchandises en stock (BOI-ENR-AVS-40-10 n°20, 12-09-2012).

L'apporteur des biens visés ci-dessus s'engage à conserver les droits sociaux reçus en contrepartie de l'apport pendant une durée de trois ans afin de bénéficier de l'exonération du droit de mutation. Toutefois, pour les immeubles et droits immobiliers, l'exonération est subordonnée à la condition qu'ils soient compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle, ce qui est le cas dans l'hypothèse d'une opération portant sur l'ensemble de l'entreprise.

En cas de non-respect de l'engagement de conservation des titres, le droit de mutation est immédiatement exigible, sans possibilité de fractionnement. Tel est le cas lorsque, dans les trois ans, le chef d'entreprise cède ses droits sociaux ou lorsque la société procède dans le même délai au rachat des titres. Mais la reprise n'est pas effectuée en cas de décès de l'apporteur ou en cas de donation, si le donataire prend dans l'acte et respecte l'engagement de conserver les titres jusqu'au terme de la troisième année suivant l'apport. (Articles 809 I bis et 810 III du Code général des impôts).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 080 000,00	0,10%	1 080,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées 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.

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

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.

Statuts certifiés à jour de 3 ans 2024.

Le Gérant