

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE DIX JUILLET

Maître David SERVAN notaire soussigné au sein de la Société "ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS" Société d'Exercice Libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial CRPCPEN 17107 dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

STATUTS DE SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1- Monsieur Stéphane Fernand Jean BOUILLAUD, Président d'une SAS, demeurant à SAINTE MARIE DE RE (17740), 1 bis Venelle de la Tonnelle, LA NOUE.

Né à LA ROCHELLE (17000), le 07 septembre 1966.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidant en France.

2- Madame Juliette Agnès ANTONIETTI, scripte télévision, demeurant à SAINTE MARIE DE RE (17740), 1 bis Venelle de la Tonnelle, LA NOUE.

Née à ENGHEN LES BAINS (95880), le 07 février 1965.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidant en France.

Ayant conclu ensemble un pacte civil de solidarité, suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe LABBE, notaire à LA ROCHELLE en date du 17 juin 2024, ainsi qu'il apparaît sur l'exemplaire en possession des comparants, lequel pacte n'a pas été modifié depuis.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Stéphane BOUILLAUD est présent.

- Madame Juliette ANTONIETTI est représentée par Monsieur Thomas TRAIN, demeurant professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 35 rue de la noue, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 09 juillet 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

ETAT - CAPACITE

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement, telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société à responsabilité limitée présentant les caractéristiques suivantes :

PREMIERE PARTIE - STATUTS

ARTICLE 1. - FORME

La société a la forme d'une société à responsabilité limitée régie par les articles L.223-1 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 2. - DENOMINATION

La dénomination de la société est "7IDR"

La dénomination sociale doit figurer sur tous documents émanant de la société et destinés aux tiers, précédée ou suivie des mots "société à responsabilité limitée" ou des initiales "S.A.R.L.", puis de l'indication du capital social, du siège social, de son numéro d'immatriculation et de l'indication du siège du tribunal du greffe où elle est immatriculée à titre principal.

ARTICLE 3. - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à SAINTE MARIE DE RE (17740), 1 B venelle de la Tonnelle.

Il peut être transféré en tout autre endroit du territoire français par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification de cette décision par l'assemblée générale extraordinaire.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de : LA ROCHELLE.

ARTICLE 4. - OBJET SOCIAL

La société a pour objet social tant en France qu'à l'étranger, tant pour son compte que pour le compte de tiers :

- la propriété, la copropriété par tous moyens de droit de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles, et notamment par voie d'achat, d'apport, d'échange, de tous biens et droits immobiliers et accessoirement de toutes valeurs mobilières, comptes à terme, comptes sur livret, contrat de capitalisation ;

- la mise en valeur des biens lui appartenant notamment par construction, modification, rénovation, réhabilitation d'immeubles anciens, aménagement et extension, ainsi que tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;

- l'administration et la gestion de ses biens, de biens annexes, accessoires, notamment par location, location-vente, sous location, mise à disposition même gratuite, la mise à disposition gratuite ou non au profit de tout ou partie de ses associés ;

- le financement des opérations ci-dessus au moyen : de ses capitaux propres, de capitaux empruntés à des tiers ou à ses associés ;

- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;

- la prise de participation dans toute opération immobilière notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titre ou de droits sociaux pouvant favoriser son objet.

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;

Plus généralement, toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et de nature à en favoriser la réalisation.

ARTICLE 5. - DUREE

La durée de la société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6. - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social s'étend du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.
Le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2024.

ARTICLE 7. - CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à la somme de UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.150.000,00 €). Il est divisé en 1000 parts sociales de MILLE CENT CINQUANTE EUROS (1.150,00 €) chacune, souscrites en totalité et numérotées de 1 à 1.000;

Les parts sociales représentant les apports en nature ont été intégralement libérées.

Toutes les parts sociales formant le capital social sont souscrites et réparties entre les associés comme indiqué ci-dessous, savoir :

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
Monsieur Stéphane BOUILLAUD	500	1 à 500
Madame Juliette ANTONIETTI	500	501 à 1.000

ARTICLE 8. - APPORTS

APPORTS EN NUMERAIRE

Il n'est fait aucun apport en numéraire.

APPORTS EN NATURE PAR LES ASSOCIES STATUTAIRES

L'apport en nature est effectué par Monsieur Stéphane BOUILLAUD et par Madame Juliette ANTONIETTI, du bien ci-après désigné, qu'ils détiennent à concurrence de moitié (1/2) indivise chacun en pleine propriété :

SAINTE MARIE DE RE (Charente maritime)

Une maison d'habitation située à SAINTE MARIE DE RE (17740), 1 bis venelle de la tonnelle,

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AI	1501		03 a 50 ca
Contenance totale				03 a 50 ca

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que cet immeuble a été détaché d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AI, numéro 7 pour une contenance de 09 a 27 ca, le surplus après division restant la propriété du vendeur, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 20 novembre 2009, par Christine VIVIES, géomètre-expert à LA FLOTTE EN RE, qui a été déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière, et duquel il résulte que la parcelle d'origine a été divisée en DEUX nouvelles parcelles ci-dessous désignées :

Observations	Nouveaux numéros	Contenance
Parcelles objet des présentes	AI 1501	3 a 50 ca
Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire	AI 1500	5 a 79 ca
Contenance totale :		9 a 29 ca

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Evaluation de l'apport - Cet apport est évalué à la somme de UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.150.000,00 €).

Cet apport est fait à concurrence de :

* CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (575.000,00 €) par Monsieur Stéphane BOUILLAUD, soit la moitié (1/2) indivise en pleine propriété.

* CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (575.000,00 €) par Madame Juliette ANTONIETTI, soit la moitié (1/2) indivise en pleine propriété.

Cette évaluation a été faite au vu d'un rapport établi par Monsieur Laurent JOUDON, commissaire aux apports inscrit auprès de la Cour d'Appel de POITIERS, désigné conformément aux dispositions légales d'un commun accord entre les parties.

Un exemplaire de ce rapport, en date du 08 juillet 2024, demeurera annexé à chacun des originaux des présents statuts.

Apport à titre pur et simple - Cet apport en nature est fait à titre pur et simple pour la somme de UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.150.000,00 €).

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe LABBE, notaire à LA ROCHELLE (17000), le 26 janvier 2010, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 (1704P01), le 16 mars 2010 volume 2010P numéro 2070.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement apportés appartiennent à Monsieur Stéphane BOUILLAUD et Madame Juliette ANTONIETTI, par suite des faits et actes suivants :

*** Concernant le terrain :**

Le terrain appartient à Monsieur Stéphane BOUILLAUD et Madame Juliette ANTONIETTI par suite de l'acquisition qui en a été faite pour leur compte personnel, indivisamment pour moitié (1/2) en pleine propriété chacun, de :

- Madame Claude Michèle BISONE, sans profession, demeurant à ANGLET (64600), 13 avenue des Ecureuils.

Née à PARIS 15ème arr. (75015), le 07 novembre 1944.

Epouse en uniques noces de Monsieur Didier Jean André LURSAT.

Monsieur et Madame LURSAT-BISONE mariés à la Mairie de CLERMONT FERRAND (63000), le 30 octobre 1965, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité Française.

Résidant en France.

- Madame Martine Nicole BISONE, sans profession, demeurant à PLOUEC DU TRIEUX (22260), Bodillo.

Née à PARIS 15ème arr. (75015), le 19 février 1950.

Divorcée en uniques noces de Monsieur Patrice PAYRE, suivant jugement du Tribunal de grande instance de CLERMONT FERRAND, en date du 21 juillet 1987.

De nationalité Française.

Résidant en France.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

Aux termes d'un acte reçu par le ministère de Maître Jean-Christophe LABBE, notaire à la Résidence de LA ROCHELLE (17000), le 26 janvier 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (237.500,00 €) payé comptant et

quittancé à l'acte.

Audit acte il a été fait les formalités d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 (1704P01), le 16 mars 2010 volume 2010P numéro 2070.

*** Les constructions :**

Pour les avoir fait édifier au cours de l'année 2018.

ORIGINAIREMENT,

Les biens et droits immobiliers présentement apportés appartenait à Madame Claude BISONE et Madame Martine BISONE, susnommées plus amplement, par suite des faits et actes suivants, savoir :

I- ACQUISITION par la communauté BISONE-RAYNALDY

Cet immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Serge Gabriel BISONE et Madame Odette RAINALDY, pour avoir été acquis pendant et pour le compte de ladite communauté, de:

a/ Madame Yvonne Eudoxie Marthe BERNARD, épouse de Monsieur Pierre GAUTHIER, avec lequel elle demeure à SAINTE-MARIE-DE-RE, 2, rue du général Goguet, Née à SAINTE-MARIE-DE-RE, le 20 octobre 1912.

b/ Monsieur Georges Marcel Pierre Yvon BERNARD, demeurant à MERIGNAC (Gironde) avenue du Château d'Eau, époux de Madame Odette Elga PAPON, Né à SAINTE-MARIE-DE-RE, le 8 mai 1925,

c/ Monsieur Fernand Albert Désiré BERNARD, demeurant à SAINT SORLIN EN BUGEY (Ain) veuf non remarié de Madame VERGER, Né à SAINTE-MARIE-DE-RE, le 2 décembre 1913,

d/ Madame Annick Florentine BERNARD, demeurant à LA NOUE, Commune de SAINTE-MARIE-DE-RE, rue de la Rampe, divorcée et non remariée de Monsieur MERCIER, Née à SAINTE-MARIE-DE-RE, le 17 avril 1943,

e/ Et Monsieur Jean Paul Guy Clovis BERNARD, demeurant à BRUNOY (Essonne) 1, rue Dupont-Chaumont, époux de Madame Helyette Maryvonne GOURDON, Né à SAINTE-MARIE-DE-RE, le 13 juin 1946,

Suivant acte reçu par Me SOURISSEAU, notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE, le 12 mai 1972.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT MILLE FRANCS (100.000,00 Francs) qui a été payé partie comptant et partie à terme.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE (Charente-Maritime) le 8 juin 1972, volume 4602, Numéro 32, et inscription de privilège de vendeur a été prise audit bureau d'hypothèques, le même jour, volume 1452, Numéro 36.

II- Décès de Monsieur BISONE

Monsieur Serge Gabriel BISONE, en son vivant retraité, demeurant à ARCUEIL (Val-de-Marne) 34, Villa Moderne, époux de Madame Odette RAINALDY.

Né à PARIS (15ème) le 7 septembre 1916, est décédé à PARIS (14ème) 42, boulevard Jourdan, où il se trouvait momentanément, le 21 août 1989,

Laissant pour recueillir sa succession

1°) Son épouse survivante:

Madame Veuve BISONE, Née RAINALDY,

- commune en biens légalement, à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union célébrée à la Mairie du quinzième arrondissement de PARIS, le 19 juillet 1941, sans modification depuis.

- légataire de la plus forte quotité disponible permise entre époux, aux termes du testament olographe,

- et usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt époux, en vertu de l'article 767 du Code Civil ;

Lequel usufruit se confondant avec le bénéfice plus étendu de la libéralité consentie aux termes dudit testament.

2°) Et, pour seules héritières, conjointement pour le tout ou divisément chacune pour Moitié:

a/ Madame LURSAT, Née Claude BISONE,

b/ Madame Martine PATRE,

SES DEUX ENFANTS, issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par le notaire associé soussigné, le 5 octobre 1989.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire associé soussigné, le 29 décembre 1989, Madame Veuve BISONE a déclaré opter pour l'usufruit de tous les biens, meubles et immeubles dépendant de la succession de son mari.

L'attestation de propriété a été dressé par Maître DELESSALE, notaire à PARIS, en date du 19 novembre 1990, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de DREUX, le 11 janvier 1991, volume 1191 P, numéro 173 et au Bureau des Hypothèques de LAROCHELLE, le 11 janvier 1991, volume 1991 p, numéro 324.

III- PARTAGE PARTIEL des biens immobiliers

Les BIENS ci-dessus visés appartiennent en propre pour une moitié en pleine propriété à chacune des comparantes par suite de l'attribution qui leur en a été faite suivant acte reçu par Maître DELESSALE, Notaire à PARIS, le 21 mai 1990, contenant:

Partage, avec soulte, entre les copartageantes des biens dépendant de la succession de Monsieur BISONE avec attribution de la moitié en nue-propriété, sous l'usufruit de leur mère, savoir:

* de l'immeuble de situé sur la commune de SAINT MARIE DE RE à Madame PAYRE pour une valeur de 324 000francs

* et de l'immeuble de situé sur la commune de BILHEUX à Madame LURSAT pour une valeur de 202 500francs.

Ce partage a été fait à la charge de Madame PAYRE de payer à sa sœur une soulte de 6 500francs qui a été payée et quittancée à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de DREUX, le 24 juin 1991, volume 1991P, numéro 2801 et au Bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE, le 11 janvier 1991, volume 1991 P, numéro 325.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé libre de toutes inscriptions.

IV- DECES de Madame BISONE

Madame Odette RAINALDY, en son vivant retraitée, veuve de Monsieur

Serge Gabriel BISONE, et non remariée, née à PARIS (75015) le 8 juin 1917

Est décédée à PAIMPOL (22500) le 3 janvier 2008

Laissant pour recueillir sa succession:

a/ Madame LURSAT, Née Claude BISONE,

b/ Madame Martine PATRE,

SES DEUX ENFANTS, issus de son union avec son époux prédécédé.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître JOLY, Notaire à BIARRITZ le 27 février 2008.

La transmission des biens a été constatée dans une attestation de propriété reçue par Maître JOLY, Notaire à BIARRITZ le 27 octobre 2008, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 1er décembre 2008 volume 2008P numéro 9157.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Apport en pleine propriété - La société sera propriétaire des biens immobiliers ci-dessus apportés à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ; elle en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - L'apporteur transmettra à la société la jouissance du bien apporté à compter de l'immatriculation.

L'immeuble est libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le propriétaire.

Remise de titres et pièces - L'apporteur a remis dès avant ce jour au représentant de la société les titres de propriété.

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société.

Vices cachés - L'apporteur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Garantie d'éviction - L'apporteur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

Il déclare qu'il n'existe sur ledit immeuble aucune inscription.

Cette déclaration est confirmée par le certificat négatif délivré le 22 mai 2024, par le service de la publicité foncière et demeuré ci-annexé.

Impôts et charges - La société supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble apporté est assujetti.

A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tout prorata.

Abonnements aux services - La société continuera tous abonnements et contrats passés par l'apporteur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût des consommations à compter de l'entrée en jouissance.

Assurance-incendie - La société fera éventuellement son affaire personnelle de manière que l'apporteur ne soit pas inquiété ou recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation de la ou des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par l'apporteur ou les précédents propriétaires et qui lui ont été remis

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de la société, sauf la faculté pour cette dernière de résilier le ou les contrats d'assurance.

En cas de continuation de toutes assurances, elle en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour de l'entrée en jouissance et remplira toutes les formalités prescrites, dont l'apporteur lui donne connaissance et notamment déclarera sans délai la mutation opérée à son profit.

Servitudes - L'apporteur déclare que l'immeuble apporté n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

URBANISME - CONSTRUCTION - PREEMPTION

URBANISME

DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement le bénéficiaire, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, le bénéficiaire ayant déclaré parfaitement connaître le bien apporté et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien apporté.

RESIDENCE DE TOURISME - INFORMATION

Il est ici précisé que si l'ASSOCIE entend louer le bien vendu pendant des périodes de courte durée, comme différents sites internet le proposent.

L'article L.324-1-1, II du Code du Tourisme prévoit que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du Code du Tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où le meublé est situé.

Dès lors, cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la Loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toutefois, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans celles de plus de 200.000 habitants, celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, celles appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants et celles qui ont fait l'objet d'une décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (article L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation), l'article L.324-1-1, III du Code de Tourisme prévoit qu'une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration

préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Le non-respect de cette réglementation est sanctionné, outre par le retour à son usage primitif du local transformé sans autorisation, d'une amende de 50.000,00 euros (article L.651-2 du même Code). Le changement de destination devra être demandé personnellement par le BENEFCIAIRE sans que cette condition revête un caractère suspensif ou impulsif et déterminant des présentes.

Dès réception, la déclaration doit donner lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Le notaire soussigné attire également l'attention de l'ASSOCIE concernant les nouvelles dispositions de la Loi ELAN qui assimilent désormais de telles locations à une activité commerciale, lesquelles demeurent donc illicites en présence d'une clause d'habitation bourgeoise ou mixte (habitation/professionnel).

FISCALITE DE LA LOCATION DE LOGEMENTS TOURISTIQUES

1°) Il est ici rappelé à l'ASSOCIE qu'en application des dispositions de l'article 256 A du Code Général des Impôts, si la location nue ou meublée de locaux à usage d'habitation bénéficie d'une exonération de la TVA, conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D du même Code, le fait que cette activité s'accompagne de la part de l'exploitant d'au moins trois prestations para-hôtelières, telles que le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge ou la réception de la clientèle, rendra l'opération taxable au même titre que les prestations fournies par les professionnels de l'hôtellerie et sera donc soumise à la TVA, sous réserve du régime de la franchise de base. Ces prestations peuvent ne pas être effectivement rendues, il suffit que l'entreprise dispose des moyens nécessaires pour répondre aux éventuelles demandes des clients.

L'ASSOCIE reconnaît avoir été parfaitement informé du régime fiscal particulier applicable à ce type de location

2°) Il est également rappelé qu'il y a lieu d'être immatriculé auprès des services de la commune pour les besoins du paiement de la taxe de séjour.

IMMEUBLE RECEVANT DU PUBLIC

Le notaire a informé les parties du contenu des articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation.

Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP.

Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie. A noter que les espaces non clos par une enceinte ou

non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Le représentant de la société déclare être parfaitement informé de ladite réglementation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

DROITS DE PREEMPTION

Espaces naturels sensibles - Le présent apport ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.113-14 du Code de l'urbanisme dans certaines zones comprises à l'intérieur des espaces naturels sensibles.

En effet, l'immeuble apporté n'est pas situé dans une telle zone.

Droit de préemption urbain - L'immeuble apporté étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée dont une copie et l'avis de réception sont demeurés ci-annexés.

Par lettre simple demeurée ci-annexée en date du 09 juillet 2024, le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit.

L'apport dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Information générale sur les documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties, il est ici précisé que le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, huit documents. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si sa réglementation propre le nécessite.

Document constituant le dossier de diagnostic technique	Immeuble concerné	Objet du contrôle	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949	Présence de peinture ou autres revêtements comportant du plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (diagnostic négatif)

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Etat des risques et pollutions	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Diagnostic de Performance énergétique (D.P.E)	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Etat de l'installation Intérieure d' électricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Entrée en vigueur au 1er janvier 2011	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	indéterminée

Les associés dispensent le notaire soussigné de relater les diagnostics techniques de l'immeuble apporté déclarant connaître parfaitement les caractéristiques du bien et décident d'en faire leur affaire personnelle.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, l'apporteur déclare que l'immeuble est situé dans une commune :

- Couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- Non-couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- Non-couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de Charente-Maritime le 13 septembre 2013 sous le numéro 13-2257.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par l'apporteur, le 09 juillet 2024, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, l'apporteur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Assainissement - Eaux usées - L'apporteur déclare que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public. Il déclare également que l'immeuble fait l'objet d'une redevance "normale".

L'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, l'apporteur n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

L'apporteur déclare en outre :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement,
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes,
- que le raccordement au réseau d'assainissement se fait directement sans interposition d'une fosse septique,
- que le bien vendu n'est pas équipé de WC chimiques type sanibroyeur.

Les associés, dûment informés de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et l'apporteur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

A titre d'information complémentaire, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mérule dans un immeuble bâti :

« La mérule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Arrêté de péril - L'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de mise en péril ordinaire au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux en exécution de l'article L.511-2 du même code.

Déclaration d'insalubrité - L'immeuble ne fait pas l'objet d'une déclaration

d'insalubrité à titre irrémédiable au sens de l'article L.1331-25 du Code de la santé publique et n'a reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens des articles L.1331-24 et L.1331-28 du même code.

Logement décent-

Les parties déclarent que les biens apportés répondent à la notion de décence telle que définie par l'article 6 de la loi n ° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et par le décret n ° 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi n ° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Les associés déclarent être informés des dispositions de l'article 20-1 de la loi n ° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, modifiées par la loi n ° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, aux termes desquelles si le logement loué ne satisfait pas à ces critères de décence, le locataire peut demander sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, et que, le cas échéant, le juge peut réduire le montant du loyer,

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation.

RECAPITULATION DES APPORTS

Apports en numéraire :	00,00 €
Apports en nature :	1.150.000,00 €
Total des apports :	1.150.000,00 €

ARTICLE 9. - PARTS SOCIALES

A - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités -

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmentée en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées.

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit par la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription -

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre

insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propiété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts -

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception

ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

B - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code Civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'est préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société faite par un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien.

ARTICLE 10 - PARTS SOCIALES DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Titre - 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 annexé la liste mise à jour des associés, des gérants et, le cas échéant, des autres organes sociaux.

Les parts sociales ne sont pas négociables.

Droits attachés aux parts - Chaque part donne droit dans la répartition des

bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

Question écrite - Chaque associé peut consulter les livres et documents sociaux, au siège social, avec l'assistance éventuelle d'un conseil. Il peut aussi, à tout moment, poser des questions écrites sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Le ou les gérants doivent rendre compte de leur gestion aux associés, au moins une fois par an. Sous peine de révocation, le ou les gérants établissent un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou sur l'exercice écoulé, en indiquant les bénéfices réalisés prévisibles et les pertes encourues ou prévues.

Démembrement -

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, **les usufruitiers**, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus propriétaires ci-après défini, **exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée**, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la dissolution et la liquidation de la société, lesquelles sont du ressort des nus propriétaires.

Les nus propriétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls le droit de vote. Ils bénéficient du droit à l'information et du droit à communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

Ce droit de participation est également reconnu aux usufruitiers dans les mêmes conditions en ce qui concerne les décisions relevant des seuls nus propriétaires.

Répartition de la plus-value en cas de démembrement - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le nu-propriétaire sera redevable de la plus-value immobilière en cas de cession d'un bien immobilier de la société.

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.

ARTICLE 11 - MUTATION ENTRE VIFS

Opposabilité - Les mutations entre vifs sont constatées par acte authentique ou sous seing privé.

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'un original 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 l'accomplissement des formalités qui précèdent et, en outre, après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt pouvant être effectué par voie électronique.

En l'absence de publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés, le cédant ou le cessionnaire peut, après mise en demeure du gérant d'effectuer cette publication, restée vaine au terme d'un délai de huit jours, et en justifiant de la saisine du président du tribunal en application des articles L.123-5-1 ou L.210-7 du Code de commerce, déposer contre récépissé l'acte de cession de parts sociales au registre du commerce et des sociétés. A titre conservatoire et jusqu'à la décision du tribunal, ce dépôt rend la cession opposable aux tiers, sous réserve de l'accomplissement des formalités prévues à l'alinéa premier de l'article L.221-14 du Code de commerce.

Domaine de l'agrément - Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour 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 soumises à l'agrément de la société.

Cessions libres - Toutefois interviennent librement les opérations entre associés.

Organe compétent - L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant à la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié (1/2) des parts sociales, tant de capital que d'industrie, le vote de l'associé cédant étant pris en compte.

Procédure d'agrément - La procédure d'agrément est suivie dans les conditions prescrites par les articles L.223-14 et R.223-11 et R.223-12 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, de racheter lesdites parts, par voie de réduction de capital, au prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus.

Régularisation - En cas d'agrément, la cession est régularisée dans les trois mois de l'autorisation, à défaut de quoi, le cédant est réputé avoir renoncé à son projet de cession.

Procédure en cas de refus d'agrément - La décision de l'organe compétent dont il résulte que le projet de cession n'est pas agréé, donne lieu à des offres d'achat d'associés, de tiers dûment agréés ou de la société qui sont transmises par la gérance au cédant.

Les associés disposent d'un délai de TROIS (3) mois pour se porter acquéreur et si plusieurs d'entre eux manifestent cette volonté, ils sont réputés acquéreurs à

proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement, les rompus étant répartis par la gérance.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par l'organe compétent. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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

À cette fin, la gérance peut impartir aux associés un délai - qui ne peut être inférieur à un mois - pour notifier leur offre d'achat individuelle à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé, à la date de notification à la société du projet de cession, par un expert désigné, soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts. La partie la plus diligente propose le nom de l'expert désigné à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en lui impartissant un délai pour faire connaître son acceptation ou son refus. En cas de refus comme à défaut de réponse qui doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il est procédé sans tarder à la désignation de l'expert par voie de justice.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs au prorata des parts acquises.

Si le rachat des parts ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont à la charge exclusive du défaillant ou renonçant.

La gérance veille à la régularisation du rachat, c'est-à-dire à la constatation, dans un acte écrit, du transfert de la propriété des parts. Elle peut, en cas d'inaction ou d'opposition, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixés devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

Le prix est payable comptant le jour de la régularisation.

Tout agrément, exprès ou implicite, d'un projet de cession, est réputé donné sous la condition de la réalisation effective de la cession dans un délai de deux mois à compter, soit de la décision d'agrément, soit du jour où le projet est réputé agréé ; à défaut de réalisation dans ce délai, une nouvelle demande d'agrément doit être présentée.

Agrément réputé acquis - Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans le délai de TROIS (3) mois à compter du jour de la dernière notification par lui faite du projet de cession aux associés et à la société, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que, dans le même délai, les autres associés ne décident la dissolution anticipée de la société, décision que le cédant peut rendre caduque en notifiant à la société dans le délai d'un mois de son intervention sa renonciation à ladite cession,

par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Paiement du prix de cession - Sauf convention contraire, le prix de cession est payable comptant à la signature de l'acte de régularisation de la cession.

Domaine de l'agrément - Réalisation forcée - Sont concernés par les dispositions ci-dessus toutes opérations quelconques, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour résultat le transfert, entre toutes personnes physiques ou morales existantes, à l'exception de celles qui seraient visées au paragraphe ci-dessus intitulé « cessions libres », d'un droit quelconque de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales.

Agrément du conjoint d'un associé - Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts émises par celle-là sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec AR et sans qu'il en soit justifié dans l'acte. La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

Cependant, la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux.

Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé par la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Nantissement de parts sociales - La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que la notification ait été faite par acte d'huissier au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

ARTICLE 12. - DECES - DISPARITION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et

demander leur agrément, s'il y a lieu, selon ce qui est dit à l'article 11.

ARTICLE 13. - 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.

ARTICLE 14. - GERANCE

Nomination - La gérance est assurée par une ou plusieurs personnes physiques choisies parmi les associés, nommées avec ou sans limitation de durée.

Le premier gérant est :

- **Monsieur Stéphane Fernand Jean BOUILLAUD**, président d'une SAS, demeurant à SAINTE MARIE DE RE (17740), 1 bis Venelle de la Tonnelle, LA NOUE.

Né à LA ROCHELLE (17000), le 07 septembre 1966.

Monsieur BOUILLAUD est nommé pour une durée indéterminée.

Monsieur Stéphane BOUILLAUD déclare accepter les fonctions de gérants qui viennent de lui être conférées.

Pouvoirs internes - Dans les rapports internes, le gérant peut accomplir tous actes de gestion dans l'intérêt de la société.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs qui précèdent, sauf le droit pour chacun de s'opposer à toute opération avant qu'elle ne soit conclue.

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 toutes circonstances au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément 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.

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.

Il peut, ou ils peuvent, notamment, mais en agissant conjointement s'ils sont plusieurs, choisir un ou plusieurs directeurs parmi les associés ou en dehors d'eux, dont il ou ils déterminent les attributions, le traitement, fixe ou proportionnel, ainsi que les conditions de nomination et de révocation.

Responsabilité des gérants - La responsabilité des gérants est engagée individuellement ou solidairement selon les cas, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations des présentes statuts, soit des fautes commises dans leur gestion, dans les conditions de droit commun et celles définies par les lois du commerce et des sociétés.

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, les associés peuvent, soit individuellement, soit en se groupant, et à la condition qu'ils représentent le dixième au moins des parts sociales, intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par la société à laquelle, le cas échéant, les dommages intérêts sont alloués.

Hypothèque et sûretés réelles - Les hypothèques et autres sûretés réelles sur les biens de la société, sont consenties en vertu de pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

Rémunération - Chacun des gérants a droit en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel, dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par décision collective ordinaire des associés.

En outre, chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

Cette rémunération et ces frais sont comptabilisés en frais généraux de la société.

Assiduité - 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.

Obligations - Le ou les gérants sont soumis aux obligations fixées par la loi et les règlements et notamment à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ainsi que - si les critères sont remplis - des documents comptables et financiers et des rapports visés aux articles L.232-2 et L.232-4 du Code de commerce.

La gérance est tenue en outre, de satisfaire aux diverses prérogatives du comité d'entreprise ou, à son défaut, des délégués du personnel, définies notamment par l'article L.234-3 du Code de commerce.

Elle doit encore effectuer la formalité de dépôt des documents visés à l'article L.232-22 du même code et, le cas échéant, les formalités de publicité visées à l'article R.232-14 du Code de commerce.

Démission du gérant -

Le ou les gérants ont le droit de renoncer à leurs fonctions, à charge pour eux d'informer les autres gérants s'il en existe, et tous les associés, de leur décision à cet égard au moins six mois avant la clôture de l'exercice, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Il sera dressé acte de ce changement de qualité. Cette démission ne prendra

effet qu'à la date du commencement de l'exercice social suivant.

Toutefois, la collectivité des associés, par décision ordinaire, pourra toujours prendre acte de la démission d'un gérant, avec effet à une date ne coïncidant pas avec la date de clôture d'un exercice.

Décès, incapacité ou retraite d'un gérant -

En cas de décès d'un gérant ou de sa retraite, pour quelque motif que ce soit, il n'y aura pas dissolution de la société.

En cas de décès d'un gérant, la gérance sera exercée par le ou les gérants survivants, mais tout associé pourra provoquer une décision de la collectivité des associés, pour procéder à la nomination d'un nouveau gérant.

En cas de gérant unique en fonctions, au jour du décès, la collectivité des associés devra réorganiser la gérance, dans un délai de trois mois, transformer la société en société d'une autre forme ou prononcer sa dissolution anticipée. L'assemblée est convoquée par un associé ou le commissaire aux comptes. Passé ce délai, tout associé pourra faire prononcer judiciairement la dissolution de la société.

Durant la période intérimaire, les mandataires du gérant décédé, en fonctions au jour de son décès, continueront à exercer leurs pouvoirs pour assurer la gestion de la société, sauf décision contraire de la collectivité des associés. A défaut, les associés désigneront un gérant provisoire, associé ou non.

L'incapacité légale d'un gérant ou son incapacité physique le mettant dans l'impossibilité de remplir ses fonctions est assimilée au cas de son décès et entraîne, en conséquence, la cessation de ses fonctions qui doit être constatée par décision ordinaire des associés et régulièrement publiée dans les conditions de l'article L.223-27 du Code de commerce.

En cas de démission ou de retraite volontaire d'un gérant, ce dernier ne pourra, pendant un délai de deux ans, acquérir, posséder, exploiter ou diriger aucun établissement similaire à celui qu'exploitera la société et qui serait susceptible de lui faire concurrence, comme aussi de s'y intéresser directement ou indirectement de quelque manière que ce soit, le tout à peine de tous dommages et intérêts au profit de la société, sans préjudice du droit pour cette dernière de faire cesser la contravention.

Révocation - Tout gérant est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Le gérant révoqué sans juste motif peut obtenir des dommages-intérêts.

Il est également révocable par décision de justice pour cause légitime.

ARTICLE 15. - DECISIONS COLLECTIVES - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

Assemblée - Consultation écrite - Décision de l'associé unique - Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 1er de l'article L.223-27 du Code de commerce, toutes les décisions peuvent être prises par consultation écrite des associés ou pourront résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte à l'exception de celles prévues au premier alinéa de l'article L.223-26 du même code (rapport de gestion, inventaire et comptes annuels)

La réunion d'une assemblée est également obligatoire pour toutes autres décisions, 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 la forme de décisions unilatérales.

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 s'il en existe un.

Toutefois, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

En outre, tout associé, par décision ou jugement du président du tribunal de commerce compétent statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé, peut obtenir la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée à la demande de tout intéressé. Toutefois l'action en justice n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

Mode de convocation - Les convocations sont adressées aux associés quinze jours au moins avant la réunion, par lettre recommandée. Celles-ci indiquent l'ordre du jour.

Sous réserve des questions diverses, qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Demande d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée - Un ou plusieurs associés détenant le vingtième des parts sociales ont la faculté de faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée des points ou projets de résolution qui sont portés à la connaissance des autres associés.

Cette demande motivée doit être adressée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou courrier électronique avec accusé de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée.

Droit de communication - Délai - Quinze jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée, les documents suivants doivent être adressés à chaque associé :

- Le texte des résolutions proposées.
- Le rapport de la gérance.
- Le cas échéant, celui des commissaires aux comptes.

Pendant ce délai, les mêmes documents sont tenus au siège social, à la disposition des associés, qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

En cas de consultation écrite, ces mêmes documents sont adressés à chaque associé 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, doivent être adressés à chaque associé :

- Les comptes annuels.

- Le cas échéant, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe.

Communication électronique - Si la société entend recourir à la communication électronique en lieu et place d'un envoi postal ci-dessus énoncé pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.223-18, R.223-19 et R.223-20 du Code de commerce, cette proposition doit être faite 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 mentionnés aux dits articles 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 pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.223-18, R.223-19 et R.223-20 du Code de commerce.

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.

Représentation - Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou par 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-arrêt ou sont données en nantissement, le débiteur reste associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables 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 ou sur des feuilles mobiles cotées et paraphées comportant les mentions suivantes :

- Les date et lieu de réunion.
- Les nom, prénom et qualité du président.
- Les noms et prénoms des associés présents ou représentés avec indication du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux.
- Les documents et rapports soumis à l'assemblée.
- 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 les gérants et le cas échéant par le président de séance. Les copies ou extraits sont valablement certifiés par un seul gérant ou éventuellement, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

ARTICLE 16. - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Compétence - Les décisions extraordinaires sont celles qui emportent ou entraînent, directement ou indirectement, modification des statuts, notamment la

modification de la forme et la prorogation de la durée ainsi que l'agrément des cessions ou transmissions de parts sociales dans les conditions visées aux présents statuts ou la dissolution anticipée.

Quorum - Majorité - Les décisions collectives extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par des associés représentant au moins :

- sur première convocation, un quart (1/4) des parts sociales ;
- sur seconde convocation, un cinquième (1/5) de celles-ci.

A défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Dans l'un ou l'autre de ces deux cas, les modifications sont décidées à la majorité des deux tiers (2/3) des parts exprimées par les associés présents ou représentés. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

ARTICLE 17. - DECISIONS ORDINAIRES

Compétence - 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, la nomination et la révocation des gérants, sur l'approbation de tous actes de la gérance qui n'entrent pas dans la définition de ses pouvoirs internes.

Quorum - Majorité - 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.

ARTICLE 18. - VISIOCONFERENCE - MOYENS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION

En application de l'alinéa 5 de l'article L.223-27 du Code de commerce, sous réserve des articles L.232-1 et L.233-16 du même code, la participation des associés aux décisions d'assemblées par visioconférence ou par un moyen de télécommunication permettant leur identification est spécialement autorisée par les présents statuts.

A cet égard, les moyens utilisés devront permettre l'identification des associés et garantir leur participation effective dans les conditions et selon les modalités définies aux articles R.223-20-1 et R.223-24 du Code de commerce.

Par ailleurs, toujours en application de l'alinéa 5 de l'article L.223-27 du même code, les associés qui participent à l'assemblée dans ces conditions sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

ARTICLE 19. - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nomination - Dès constatation de la réunion de deux au moins des trois critères définis aux articles R.221-5 et R.223-27 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 commissaire aux comptes suppléant, pour

six exercices.

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 aux comptes en exercice.

Sont également tenues de désigner un commissaire aux comptes les sociétés dont un ou plusieurs associés représentant au moins le quart du capital en font la demande.

Même lorsque les critères visés plus haut ne sont pas réunis, la société peut désigner un ou plusieurs commissaires, titulaire et suppléant, pour six exercices.

Même lorsqu'elle n'est pas obligatoire, 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.

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 expressément 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, pour les commissaires aux comptes des sociétés par actions, par l'article L.223-39 du Code de commerce.

Pour faciliter la mission des commissaires et assurer l'information suffisante du ou des associés, les comptes annuels, le rapport de gestion, le cas échéant, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe, sont tenus au siège social, à la disposition des commissaires, un mois avant la convocation de l'assemblée annuelle.

Au cas où le nombre d'associés serait réduit à un, le commissaire aux comptes est informé de l'intervention prochaine de toute décision de celui-ci, quinze jours au moins avant la date prévue pour la prise de décision.

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 notamment des gérants, de l'associé unique ou de l'assemblée des associés.

ARTICLE 20. - CONVENTIONS

Conventions interdites - A peine de nullité du contrat, 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 ainsi qu'aux conjoints, ascendants et descendants des gérants et associés, ainsi qu'à toute personne interposée.

Conventions soumises à autorisation préalable - 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 des associés ou de l'associé unique.

Conventions soumises à ratification des associés - Le gérant ou s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée ou à l'associé unique suivant le cas, ou joint aux documents communiqués aux associés, un rapport spécial sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et l'un de ses gérants ou associés.

La collectivité des associés statue sur ce rapport. Le gérant ou l'associé intéressé ne peut prendre part au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

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, un gérant, un administrateur, un directeur général, un membre du directoire ou un membre du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la société à responsabilité limitée.

Le gérant avise le commissaire aux comptes des conventions conclues ou dont l'exécution s'est poursuivie au-delà de l'exercice de leur conclusion, dans les délais prévus à l'article R.223-16 du Code de commerce.

Le rapport spécial du gérant ou du commissaire contient les indications prévues à l'article R.223-17 du Code précité.

Conventions libres - Les dispositions des paragraphes qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

ARTICLE 21. - COMPTES SOCIAUX

Etablissement des comptes sociaux - La société procède à l'enregistrement comptable des opérations sociales en conformité des prescriptions des articles L.232-1 et suivants du Code de commerce, des articles L.123-12 et suivants du Code de commerce et des décrets pris pour l'application de ces dispositions.

A la clôture de chaque exercice, les gérants dressent l'inventaire et les comptes annuels puis établissent le rapport de gestion.

Le cas échéant, les gérants établissent et publient les comptes consolidés ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

Approbation des comptes sociaux - Dans le délai de six mois après la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice, l'associé unique ou l'assemblée des associés approuve les comptes annuels, le cas échéant, après rapport des commissaires aux comptes ; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à cet associé ou à cette assemblée.

Ce délai de six mois peut être prolongé, à la demande du gérant, par ordonnance du président du tribunal de commerce, statuant sur requête, conformément à l'article R223-28-1 du Code de commerce.

Toutes mesures d'informations sont prises en conformité de la loi et du règlement.

Publicité des comptes sociaux - Dans le mois de leur approbation par l'associé unique ou par l'assemblée des associés ou dans les deux mois suivant cette approbation lorsque ce dépôt est effectué par voie électronique, la société est tenue de déposer en double exemplaire, au greffe du tribunal, pour être annexés au R.C.S., les documents énoncés à l'article L.232-22 du Code de commerce.

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

ARTICLE 22. - RESULTATS

Détermination - Sur le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire, lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en-dessous de cette fraction.

Le solde, diminué s'il y a lieu des sommes à porter à d'autres fonds de réserve en vertu de la loi, puis augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'associé unique ou l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves à sa disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Affectation - Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'associé unique ou l'assemblée peut décider la distribution de tout ou partie de celles-ci sous forme de dividende, ce dernier est toutefois prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'associé unique ou l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'il ou elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à sa disposition, soit au compte "report à nouveau".

Les pertes, s'il en existe, sont portées au compte "report à nouveau" ou compensées directement avec les réserves existantes.

Mise en paiement des dividendes - Les modalités de mise en paiement des dividendes, s'il en existe, sont fixées par l'associé unique ou par l'assemblée des associés ou, à défaut, par les gérants. Toutefois, cette mise en paiement doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prorogation de ce délai par ordonnance du président du tribunal de commerce, statuant sur requête à la demande des gérants.

ARTICLE 23. - DISSOLUTION

La dissolution de la société intervient de plein droit au terme fixé pour sa durée, comme encore au terme du délai de deux ans 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, ou l'associé unique, peut décider à tout moment la dissolution anticipée ; ce sujet doit être évoqué lorsque les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social, du fait des pertes.

Tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société dans les circonstances suivantes :

Les capitaux propres étant inférieurs à la moitié du capital social, soit le gérant ou le commissaire aux comptes s'il en existe, n'a pas provoqué la décision collective des associés ou de l'associé unique, visée au second alinéa du présent article dans les quatre mois de la constatation des pertes, soit les associés ou l'associé unique, n'ont pu valablement délibérer sur le même sujet, soit à défaut d'assainissement du bilan dans le délai et dans les conditions visées au deuxième alinéa de l'article L.223-42 du Code de commerce.

La société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés ou par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

ARTICLE 24. - LIQUIDATION

Désignation des liquidateurs - A l'expiration de la durée sociale ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la liquidation est assurée par le ou les gérants alors en fonction. En cas de décès, de refus de mandat, de démission ou d'empêchement, un ou plusieurs liquidateurs sont désignés par l'associé unique ou par l'assemblée des associés statuant aux conditions visées à l'article L.223-29 du Code de commerce ou, à défaut, par le président du tribunal de commerce compétent du siège social, à la requête du plus diligent des intéressés.

En cas de dissolution de la société, si l'associé unique est une personne morale, il y a transmission universelle du patrimoine social à ce dernier dans les conditions fixées par l'article 1844-5 du Code civil.

Opérations de liquidation - La liquidation s'effectue conformément aux dispositions non contraires aux présents statuts, des articles L.237-1 et suivants du Code de commerce et des articles R.237-1 et suivants du Code de commerce.

Tous pouvoirs sont conférés aux liquidateurs pour opérer, en espèces, le remboursement des apports et la répartition entre associés du boni de liquidation conformément aux dispositions de la loi.

ARTICLE 25. - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 26. - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés

ou l'un d'entre eux, ou le cas échéant, par l'associé unique.

Le remboursement de cette avance interviendra au plus tard le jour de la clôture du premier exercice social.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - FORMALITES - FISCALITE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Actes accomplis après 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 pour le compte de la société.

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.

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation -

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

POUVOIRS POUR ENGAGER LA SOCIETE

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat au gérant, pour accomplir au nom et pour le compte de ladite société en formation les actes et engagements suivants:

- Pouvoirs généraux : procéder à l'immatriculation de la société.

- Pouvoirs spéciaux :

1°) Ouvrir tous comptes bancaires au nom de la société en formation, auprès de toutes banques ; faire toutes opérations sur ces comptes.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces et notamment tous contrats de réservation et faire toutes déclarations fiscales et autres, que besoin sera, convenir de toutes les autres charges et conditions des opérations ci-dessus autorisées tant générales que particulières que le mandataire avisera dans l'intérêt de la société, élire le domicile, substituer en totalité ou en partie des présents pouvoirs et généralement pour faire tout ce qui sera utile ou nécessaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code Civil et à l'article 6 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise par cette société des actes accomplis par tous les associés en vertu du présent mandat.

2°) Procéder à l'accomplissement des obligations fiscales incombant aux sociétés civiles immobilières en vertu de l'article A 46 B-1 du Code Général des Impôts et procéder à la déclaration imposée par ledit article.

La gérance est, en outre, expressément habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la société dans le cadre de l'objet social, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statutaires et légaux. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société, après vérification par l'assemblée des associés, postérieurement à l'immatriculation

de la société au registre du commerce et des sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini, et au plus tard par l'approbation des comptes du premier exercice social.

Tous pouvoirs sont en outre donnés aux gérants ci-après nommés, ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Reprise des engagements - L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret numéro 78-704 du 03 juillet 1978.

Etant précisé que pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

La gérance est, en outre, expressément habilitée à passer et à souscrire, dès ce jour, pour le compte de la société en formation, tous les actes et engagements sans exception entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels la loi ou les statuts requièrent pendant le cours de la vie sociale et dans les rapports entre associés, une autorisation de la collectivité des associés.

A défaut d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés ou de reprise par une décision collective ordinaire des associés, ces actes engageront solidairement les soussignés.

DECLARATIONS FISCALES

Régime fiscal - Conformément aux dispositions de l'article 239 bis AA du Code général des impôts, la présente société sera soumise à **l'impôt sur les sociétés de personnes**.

Déclaration annuelle - Conformément aux dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts, et afin de ne pas supporter les dispositions de l'article 990 D dudit code imposant une taxe annuelle sur la valeur vénale des immeubles ou des droits, la société communiquera sur demande de l'administration fiscale :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés au 1er janvier,
- l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits,
- le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE

Election de domicile -

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus-indiqués.

Enregistrement - Conformément aux dispositions de l'article 635-I, 1° et 5°, du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Il sera exonéré du droit fixe d'enregistrement en application de l'article 810 bis du Code général des impôts, les apports qui y sont contenus étant effectués à titre pur et simple.

Publicité - pouvoirs -

La constitution de la société sera publiée, conformément à la loi, notamment par voie d'insertion, dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège de la société.

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir ces formalités.

Jouissance de la personne morale

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

FISCALITE DES APPORTS IMMOBILIERS

Déclarations pour l'enregistrement - Conformément aux dispositions de l'article 810 bis du Code général des impôts, les apports réalisés lors de la constitution de sociétés, quelque soit son régime fiscal, sont exonérés des droits fixes prévus au I bis de l'article 809 du Code général des Impôts et à l'article 810 du même code.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - Il est ici précisé que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI) - Il est ici précisé que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, l'immeuble en faisant l'objet étant un immeuble bâti ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application des articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, aucune déclaration fiscale ne sera déposée et **aucune taxe n'est due.**

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

En ce qui concerne Monsieur Stéphane BOUILLAUD :

Le notaire soussigné a informé l'apporteur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de vente et acquitté à cette même occasion.

A toutes fins utiles, l'apporteur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de LA ROCHELLE (17000), 26 Avenue de Fétilly ;

- Que l'immeuble apporté a été acquis par lui moyennant le prix de CENT DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (118.750,00 €), suivant acte du 26 janvier 2010, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

- **Que le bien apporté constitue, au jour des présentes, sa résidence principale,**

En conséquence, la plus-value pouvant résulter du présent apport est **exonérée de toute imposition** en vertu de l'article 150 U, II-1° du Code général des impôts.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

Absence de report des plus-values - L'associé ne bénéficie pas du régime du report d'imposition des plus-values de l'article 151 octies du Code général des impôts.

Non-application de l'article 1609 nonies G - Il est ici précisé qu'en vertu de l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, une taxe sur les plus-values réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U et 150 UB à 150 UD par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter et dans celles prévues à l'article 244 bis A par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu, est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50.000,00 € ou 100.000,00 € pour un couple marié.

Le montant de la plus-value imposable à raison des présentes étant inférieur à ce seuil, la taxe sur les plus-values instituée par ledit article 1609 nonies G n'est pas applicable.

En ce qui concerne Madame Juliette ANTONIETTI :

Le notaire soussigné a informé l'apporteur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de vente et acquitté à cette même occasion.

A toutes fins utiles, l'apporteur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de LA ROCHELLE (17000), 26 Avenue de Fétilly ;

- Que l'immeuble apporté a été acquis par lui moyennant le prix de CENT DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (118.750,00 €), suivant acte du 26 janvier 2010, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

- **Que le bien apporté constitue, au jour des présentes, sa résidence principale,**

En conséquence, la plus-value pouvant résulter du présent apport est **exonérée de toute imposition** en vertu de l'article 150 U, II-1° du Code général des impôts.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

Absence de report des plus-values - L'associé ne bénéficie pas du régime du report d'imposition des plus-values de l'article 151 octies du Code général des impôts.

Non-application de l'article 1609 nonies G - Il est ici précisé qu'en vertu de l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, une taxe sur les plus-values réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U et 150 UB à 150 UD par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter et dans celles prévues à l'article 244 bis A par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu, est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50.000,00 € ou 100.000,00 € pour un couple marié.

Le montant de la plus-value imposable à raison des présentes étant inférieur à ce seuil, la taxe sur les plus-values instituée par ledit article 1609 nonies G n'est pas applicable.

FORMALITES

Publicité foncière - Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière compétent.

Contribution de sécurité immobilière -

Pour la perception des taxes et contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que :

Les apports immobiliers présentement effectués ont une valeur de UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.150.000,00 €).

(SPF de LA ROCHELLE 1) 1.150.000 € x 0,10% = 1.150,00 €

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir, sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Immatriculation - La société civile, astreinte à l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, jouira de la personnalité morale à dater de l'accomplissement de cette formalité.

Frais - La société civile supportera les frais et honoraires concernant sa constitution. Chaque associé se verra remettre un exemplaire des statuts certifiés conformes par un gérant.

Registre des bénéficiaires effectifs - Conformément aux dispositions de l'article L.561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n°2017-1094 du 12 juin 2017, la société déposera en annexe du registre du commerce et des sociétés le document relatif au bénéficiaire effectif et aux modalités de contrôle qu'il exerce sur les organes de direction et de gestion de la société.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence défini à l'article 1er du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Monsieur Stéphane BOUILLAUD : stephanebouillaud@hotmail.com
Madame Juliette ANTONIETTI : juantonietti@hotmail.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de l'enregistrement ou le cas échéant de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE OU DE PROMESSE DE VENTE CONSENTIS AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent ne pas avoir consenti, antérieurement au présent acte, de pacte de préférence ou de promesse de vente sur le ou les biens faisant l'objet des présentes au bénéfice d'un tiers.

Dans le cas contraire, elles sont informées qu'aux termes de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi et que, lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Elles sont également informées qu'aux termes de l'article 1124 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données 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 conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à La Rochelle,

En l'étude du notaire soussigné

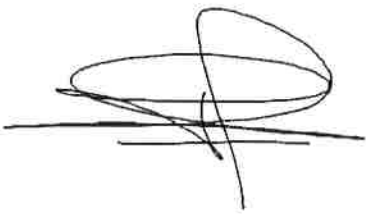
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer

l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

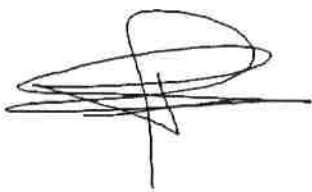
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me David SERVAN

Monsieur Stéphane BOUILLAUD a signé à l'office le 10 juillet 2024	
--	--

Monsieur Thomas TRAIN représentant Juliette ANTONIETTI a signé à l'office le 10 juillet 2024	
--	--

Monsieur Stéphane BOUILLAUD a signé à l'office le 10 juillet 2024	
--	--

Monsieur Thomas TRAIN représentant Juliette ANTONIETTI a signé à l'office le 10 juillet 2024	
--	--

et le notaire Me SERVAN David
a signé
à l'office
L'AN DEUX MILLE VINGT-
QUATRE LE DIX JUILLET

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a series of loops and a horizontal line at the end.

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 43 pages, réalisée par reprographie, délivrée
et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.
Fait à LA ROCHELLE, le 10 Juillet 2024

A circular notary seal for the 'SELAIR ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS' is centered. The seal features a central figure holding a torch and a book, with the text 'SELAIR ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS' around the top and 'LA ROCHELLE (Charente-Martinique)' around the bottom. Below the seal is a large, stylized handwritten signature in black ink.

