

Bordereau attestant l'exactitude des informations - RENNES - 3501 - Actes des sociétés (A) -
Dépôt le 21/08/2024 - 11905 - 2022 D 00355 - 910 692 219 - 4/4

CESSION DE PARTS SOCIALES

SCI « 4/4 »

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La société « **LUCAS FINANCES** », Société par actions simplifiée au capital de 50.050 € dont le siège social est à VITRÉ (35500), 1 B rue du Fougeray, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le n° 508 070 687 et identifiée à l'INSEE sous le n° SIRET 508 070 687 00035,

Représentée par Monsieur Maxime LUCAS, ès-qualités de Président de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts, ainsi déclaré.

Ci-après dénommée le « CEDANT »

D'UNE PART

ET

2°) La société « **LUCAS PATRIMOINE** », Société par actions simplifiée au capital de 1.000 € dont le siège social est à VITRÉ (35500), 1 B rue du Fougeray, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le n° 983 138 843 et identifiée à l'INSEE sous le n° SIRET 983 138 843 00013,

Représentée par Monsieur Maxime LUCAS, ès-qualités de Président de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts, ainsi déclaré.

Ci-après dénommée le « CESSIONNAIRE »

D'AUTRE PART

INTERVENANT :

3°) La société « **4/4** », Société civile immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social est à VITRÉ (35500), 12 rue de Janzé, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le n° 910 692 219 et identifiée à l'INSEE sous le n° SIRET 910 692 219 00017,

Représentée par Monsieur Maxime LUCAS, agissant en qualité de cogérant de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts, ainsi déclaré.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

DS


EXPOSE**I. - CARACTERISTIQUES DE LA SCI « 4/4 »****1. Constitution**

La société « 4/4 » a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière suivant acte sous seing privé en date à VITRÉ du 23 février 2022.

2. Objet social

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;
- Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

3. Siège social

Son siège social est fixé à VITRÉ (35500), 12 rue de Janzé.

4. Immatriculation

Elle a été immatriculée au R.C.S. de RENNES sous le n° 910 692 219 en date du 24 février 2022 pour une durée de 99 ans. Elle est identifiée à l'INSEE sous le n° SIRET 910 692 219 00017.

5. Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000 €)**, divisé en **CENT (100)** parts sociales d'une valeur nominale de **DIX (10 €)** chacune, intégralement libérées, numérotées de 1 à 100, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

- à la société BREWENNES	
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci numérotées de 1 à 25	25
- à la société GTB	
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci numérotées de 26 à 50	25
- à la société HERIAU PARTICIPATIONS	
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci numérotées de 51 à 75	25

- à la société LUCAS FINANCES	
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci	25
numérotées de 76 à 100	
Total égal au nombre de parts composant le capital	
social : CENT parts sociales, ci	100

6. Gérance

La société est actuellement gérée et administrée par Messieurs Serge HERIAU, Edgard BOUILLON, Ludovic JAMOIS et Maxime LUCAS, nommés en qualité de cogérants pour une durée indéterminée suivant acte unanime des associés en date du 23 février 2022.

7. Exercice social – régime fiscal

L'exercice social s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

La société **4/4** est soumise à l'impôt sur les sociétés.

II. – REGIME DE CESSION DES PARTS SOCIALES – DROIT DE PREEMPTION

1. Régime des cessions de parts sociales

Il résulte de l'article 13 des statuts de la société « 4/4 » que les cessions de parts sociales doivent respecter une procédure d'agrément dont les conditions sont définies au sein dudit article, littéralement rapporté par extraits ci-après, savoir :

1 - Cession entre vifs

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous signature privée.

[...]

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés. 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, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

DS


Conformément audit article, les associés de la Société ont été régulièrement informés de la présente cession. Aux termes d'un acte constatant leurs décisions unanimes en date du 24 mai 2024, les associés ont autorisé la cession par la société LUCAS FINANCES de l'intégralité de sa participation au sein du capital au bénéfice de la société LUCAS PATRIMOINE qui a été agréée en qualité de nouvelle associée.

2. Dispositif extra statutaire

Aucune convention particulière portant sur les parts sociales émises par la société n'a été notifiée à la société et les associés et spécialement le CEDANT déclare ne pas avoir connaissance d'un quelconque pacte d'associés et/ou de promesse sur la part sociale.

3. Droit de préemption urbain - Déclaration d'intention d'aliéner

Le patrimoine de la Société est constitué par une unité foncière bâtie, dont la cession est soumise au droit de préemption urbain visé aux articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En outre l'article L.213-1 dudit Code prévoit qu'est soumise à ce droit de préemption, la cession de la majorité des parts sociales d'une SCI non familiale, ou qu'y sont soumises les cessions conduisant l'acquéreur à détenir la majorité de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

La présente cession n'est par conséquent pas soumise au droit de préemption dans la mesure où elle ne représente pas la majorité des parts ni ne conduit l'acquéreur à détenir la majorité au sein du capital de la société.

* * *

Afin de formaliser leur accord, les Parties ont décidé de conclure le présent acte de cession.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :



CONVENTION**ARTICLE 1 - CESSIION DE PARTS SOCIALES**

Par les présentes, le CEDANT cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous celles ci-après stipulées, au CESSIONNAIRE qui accepte, l'intégralité des VINGT-CINQ (25) parts sociales d'une valeur nominale de DIX EUROS (10 €), numérotées de 76 à 100, qu'il détient au sein du capital de la société « 4/4 ».

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le CEDANT déclare être propriétaire des VINGT-CINQ (25) parts sociales cédées, pour les avoir reçues en rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société en date du 23 février 2022.

ARTICLE 3 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Au moyen des présentes, le CESSIONNAIRE sera propriétaire des parts cédées à compter de ce jour, avec tous droits y attachés sans exception.

Il aura seul droit à toute distribution de bénéfices, de réserves, de plus-values ou d'éléments d'actif et d'une manière générale à toute répartition quelconque qui serait opérée par la société à compter de ce jour.

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

Les parts cédées ne sont représentées par aucun titre et leur propriété résulte seulement des statuts et des actes qui ont pu les modifier.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir pris connaissance des statuts sociaux, de toutes résolutions prises et de tous procès-verbaux dressés à ce jour par les assemblées et les accepte.

ARTICLE 4 - PRIX ET MODALITES DE REGLEMENT**4.1. Prix**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global, ci-après arrêté de manière ferme et définitive de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250 €), soit à la valeur nominale de la part cédée égale à dix euros (10 €).

Le prix de cession indiqué ci-dessus a été librement déterminé entre le CEDANT et le CESSIONNAIRE.

4.2. Modalités de règlement

Lequel prix est payé ce jour par inscription d'une somme de 250 € en compte courant au nom de la société CEDANTE au sein de la comptabilité de la société CESSIONNAIRE.

ARTICLE 5 - CLAUSE D'EXCLUSION DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le CESSIONNAIRE reconnaît être parfaitement informé de la situation financière, comptable et fiscale de la société « 4/4 » et décharge le CEDANT de toute garantie d'actif et de passif au titre de la présente cession de parts sociales.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir été en mesure de faire toutes les vérifications et audits qu'il souhaitait au titre du fonctionnement de la structure « 4/4 » tant sur le plan comptable, fiscal, juridique, financier qu'au niveau de l'exploitation du fonds.

En conséquence, le CEDANT ne sera tenu à aucune indemnité à l'égard du CESSIONNAIRE en cas de diminution d'actif ou d'augmentation de passif de la société « 4/4 », susceptible de se révéler après la réalisation de la cession de parts sociales dont l'origine serait antérieure à celle-ci.

ARTICLE 6 - PRET BANCAIRE

Les Parties rappellent que la Société a souscrit trois emprunts, actuellement en cours, auprès de la Caisse Régionale du Crédit agricole d'Ile-et-Vilaine, savoir :

➤ Prêt n°IC 8499

- Montant : 1.096.200 €
- Durée : 180 mois
- Taux : 1,85%
- Garantie :
 - Hypothèque légale de prêteur de deniers sur le bien financé 4, rue du Bois d'Orly 57685 AUGNY.
Cautionnement solidaire de Messieurs Edgard BOUILLON, Serge HERIAU, Ludovic JAMOIS et Maxime LUCAS dans la limite de 356.265 € chacun.

➤ Prêt n°IC 8586

- Montant : 1.549.000 €
- Durée : 180 mois
- Taux : 1,85%
- Garantie :
 - Hypothèque spéciale de prêteur de deniers de rang 1 sur l'immeuble financé sis à AUGNY (57685) 16, rue du Bois d'Orly.
Cautionnement solidaire de Messieurs Edgard BOUILLON, Serge HERIAU, Ludovic JAMOIS et Maxime LUCAS dans la limite de 503.685 € chacun.

➤ Prêt n°10001607362

- Montant : 1.134.000 €
- Durée : 180 mois
- Taux : 1,85%
- Garantie :
 - Hypothèque spéciale de prêteur de deniers de rang 1 sur l'immeuble financé sis à AUGNY (57685) 16, rue du Bois d'Orly.

Cautionnement solidaire de Messieurs Edgard BOUILLON, Serge HERIAU, Ludovic JAMOIS et Maxime LUCAS dans la limite de 368.550 € chacun.

Par mail en date du 17 avril 2024, figurant en **annexe n°1**, la Caisse Régionale du Crédit Agricole a confirmé le maintien des prêts en cours suite à la présente cession et qu'elle n'entraîne pas l'exigibilité anticipée desdits prêts.

En tant que de besoin, Monsieur Maxime LUCAS accepte expressément de demeurer caution personnelle au titre des prêts précités suite à la cession.

ARTICLE 7 - DECLARATIONS

7.1. Concernant le CEDANT

Monsieur Maxime LUCAS, déclare ès-qualités de Président de la société « LUCAS FINANCES » :

- Que la société est légalement immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de RENNES ;
- Qu'elle dispose de la pleine capacité juridique pour réaliser la présente cession dans les conditions fixées aux présentes ;
- Qu'elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés ;
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi n°85-98 du 25 janvier 1985 et les textes subséquents, autant que ceux-ci s'appliquent aux personnes de droit privé même non commerçantes ;
- Qu'elle est à jour vis-à-vis du fisc et de la sécurité sociale ;
- Qu'elle n'a pas et n'a jamais été touchée par les ordonnances sur les profits illicites et l'indignité nationale.

7.2. Concernant le CESSIONNAIRE

Monsieur Maxime LUCAS, déclare ès-qualités de Président de la société « LUCAS PATRIMOINE » :

- Que la comparution de la société qu'il représente est bien celle indiquée en tête des présentes ;
- Que la société est régulièrement constituée et immatriculée et fonctionne conformément à la Loi et à ses statuts ;
- Que la société est constituée en France sous le régime de la législation française et a la qualité de résidente de France ;
- Que la société n'est pas en contravention avec des dispositions légales concernant les sociétés ;
- Que la société a la pleine capacité de s'obliger et, notamment, qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements, sous procédure de sauvegarde des entreprises, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, ni frappée de menace de dissolution ou de nullité ;
- Qu'il la représente valablement et a tous pouvoirs à cet effet, et qu'il ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions de mandataire de ladite société.

DS


7.3. Concernant les Titres

Le CEDANT déclare :

- Que les titres sont entièrement libérés ;
- Qu'ils ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, saisie, droit de retour, droit de préemption, interdiction d'aliéner ;
- Qu'il est régulièrement propriétaire des titres, comme rappelé dans l'origine de propriété qui précède ;
- Que les titres ne sont susceptibles de faire l'objet d'aucune action résolutoire ;
- Qu'ils sont librement cessibles sans charge ni restriction, dans les conditions et limites stipulées dans les statuts de la Société, sous réserve des clauses de préemption et d'agrément statutaires ;
- Que, plus généralement, il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des titres.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS FISCALES

8.1. Enregistrement

Le présent acte sera enregistré au service des impôts de RENNES.

Les parties déclarent que la société « 4/4 » est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Parties déclarent que la Société dont les parts sociales sont cédées est à prépondérance immobilière. L'assiette à prendre en compte pour la liquidation des droits de mutation est donc égale au prix exprimé en application de l'article 726 du Code général des impôts, soit 250 €.

La présente cession est soumise à un droit d'enregistrement de 5%.

8.3. Plus-values

Le CEDANT fera son affaire personnelle des dispositions fiscales afférentes aux plus-values résultant de la cession.

Il déclare au surplus avoir reçus de ses conseils une complète information sur les dispositions fiscales applicables en la matière et sur les modalités d'imposition.

ARTICLE 9 - AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent, en outre, avoir été informées des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de ces affirmations.

ARTICLE 10 - REDACTEUR UNIQUE

Les soussignés reconnaissent expressément et acceptent la mission de rédacteur unique du présent acte de cession de parts sociales confié à la Société d'Avocats « DANIEL AVOCATS ET ASSOCIES », SELAS dont le siège social est fixé à RENNES Cedex 2 (35202), 107 avenue Henri Fréville, étant souligné qu'il n'entre pas dans sa mission de conseiller le vendeur et l'acquéreur, aux intérêts opposés, mais que celle-ci s'est limitée à la rédaction de l'acte qui concrétisait leur accord notamment quant à la valeur de la part cédée qu'ils ont déterminée ensemble.

ARTICLE 11 - FORMALITES**11.1. Greffe du Tribunal de Commerce**

Un original des présentes sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, conformément à l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, en vue de son opposabilité aux tiers.

11.2. Signification

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, le présent acte sera signifié à la Société à la diligence et aux frais exclusifs du CESSIONNAIRE dans les plus brefs délais.

ARTICLE 12 - MENTIONS - POUVOIRS POUR SIGNIFICATION ET PUBLICATION

Mention des présentes est consentie pour avoir lieu partout où besoin sera.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur de l'un des originaux des présentes en vue tant de la signification à en faire à la société, que de l'accomplissement de toute formalité légale de publicité ou autre qu'il y aura lieu.

ARTICLE 13 - CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties soussignées déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil négociées de bonne foi et qu'en application de celles de l'article 1112-1 dudit Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre, ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 14 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les Parties chercheront, préalablement à toute procédure contentieuse, une solution amiable aux différends qui pourraient survenir entre elles et relatifs au présent contrat.

En cas de litige entre les Parties, compétence de juridiction est donnée au Tribunal de commerce de RENNES, nonobstant pluralité d'instances ou de parties ou d'appel en garantie. Cette stipulation s'appliquera également en matière de référé.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - FRAIS

Tous frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du CESSIONNAIRE qui s'y oblige.

ARTICLE 17 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Chacune des Parties déclare être pleinement autorisée à s'engager au titre des présentes et avoir tous pouvoirs aux fins de signer les présentes.

Le présent acte et les annexes sont signés par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique avancée mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, la présente est établie en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par DocuSign.

Les Parties reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et confère date certaine à la signature aux présentes à compter du 27 mai 2024 quelle que soit la date de signature électronique du présent acte via le service www.DocuSign.com.

Les Parties s'engagent à prendre toutes mesures adaptées pour garantir que la signature électronique avancée ne puisse être apposée que par leur représentant légal respectif ou par toute personne dûment habilitée à cet effet en vertu d'un pouvoir.

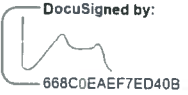
Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique avancée dudit acte en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique avancée et/ou la manifestation de leur volonté de contracter.

Annexe unique

Annexe n° 1 : Courriel CREDIT AGRICOLE

Le 27 mai 2024

The DocuSign logo, consisting of a stylized 'DS' inside a square frame.

LE CEDANT Société LUCAS FINANCES Représentée par M. Maxime LUCAS 
LE CESSIONNAIRE Société LUCAS PATRIMOINE Représentée par M. Maxime LUCAS 
INTERVENANT Société 4/4 Représentée par M. Maxime LUCAS 

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES

Le 31/05/2024 Dossier 2024 00015773, référence 3504P61 2024 A 02352

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Nicolas QUAYRET
Contrôleur
des Finances Publiques

ANNEXE 1

Courriel Crédit Agricole

TR: [EXT] dossier LUCAS PATRIMOINE

KERGADALLAN Thibault <Thibault.KERGADALLAN@ca-illeetvilaine.fr>

mercredi 17 avril 2024 à 15:41 réception

À : dad.avocats@wanadoo.fr

Cc : RENAUDIN Celine



1.5. courriel CA ILLE ET VILAINE....
148 Ko

Cher Monsieur,

Je vous confirme que la cession des 25 parts de la SCI 4/4 par Lucas Finances à Lucas Patrimoine n'entraînera pas l'exigibilité anticipée des prêts en cours souscrits en nos livres dans la mesure où la société Lucas Finance restera caution desdits prêts, qu'aucune autre modification n'est prévue et sous réserve que Lucas Patrimoine soit bien détenu exclusivement par Lucas Finances (détenue à 100% par Maxime Lucas) et Maxime Lucas.

Bien cordialement,



Thibault KERGADALLAN

Conseiller Privé Entrepreneurs – Pole Dirigeants et Grandes

Fortunes

02 99 45 94 09//06 33 44 06 27

thibault.kergadallan@ca-illeetvilaine.fr

Service Privilège : 02 99 03 35 00

service.privilege@ca-illeetvilaine.fr

ca-illeetvilaine.fr

De : DANIEL - AVOCATS <dad.avocats@wanadoo.fr>

Envoyé : jeudi 11 avril 2024 09:09

À : RENAUDIN Celine <Celine.RENAUDIN@ca-illeetvilaine.fr>

Objet : [EXT] dossier LUCAS PATRIMOINE

EXPÉDITEUR EXTERNE : Cet e-mail provient de l'extérieur. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas de pièces jointes à moins d'être certain de l'expéditeur.

Chère Madame, ,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de la pièce jointe.

Votre bien dévoué,

Jean-François DANIEL

Suite à la suppression de notre boîte postale, merci de noter notre nouvelle adresse.



107 avenue Henri Fréville
35202 RENNES CEDEX 2
Tél : 02 99 51 63 53
Fax : 02 99 50 53 50



4/4

Société Civile Immobilière au capital de 1.000 €
Siège social : 12, Rue de Janzé
35500 VITRÉ
RCS RENNES 910 692 219

**ACTE SOUS SIGNATURE ELECTRONIQUE CONSTATANT
LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIEES EN DATE DU 11 JUILLET 2024**

Les soussignées :

1°) la Société BREWENNES, Société Civile au capital de 185.000 € dont le siège social est fixé à CESSON-SEVIGNE (35510) 21, Route de Fougères, immatriculée au RCS de RENNES sous le n°798 745 766, représentée par Monsieur Ludovic JAMOIS, Gérant.

2°) la Société GTB, Société Civile au capital de 1.350.000 € dont le siège social est fixé à VITRÉ (35500) 12, Rue de Janzé, immatriculée au RCS de RENNES sous le n°830 246 500, représentée par Monsieur Edgard BOUILLON, Gérant.

3°) la Société HERIAU PARTICIPATIONS, Société Civile au capital de 5.620 € dont le siège social est fixé à SAINT-AUBIN-DES-LANDES (35500) Lieudit Brétigneul - Les Lacs, immatriculée au RCS de RENNES sous le n°749 887 519, représentée par Monsieur Serge HERIAU, Gérant.

4°) la Société LUCAS PATRIMOINE, Société par actions simplifiée au capital de 1.000 € dont le siège social est fixé à VITRÉ (35500) 1B, Rue du Fougeray, immatriculée au RCS de RENNES sous le n°983 138 843, représentée par Monsieur Maxime LUCAS, Président.

Après avoir exposé :

- Qu'elles détiennent l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société, à savoir :
 - ✓ La société **BREWENNES**, à hauteur de **25 parts sociales**
 - ✓ La société **GTB**, à hauteur de **25 parts sociales**
 - ✓ La société **HERIAU PARTICIPATIONS**, à hauteur de **25 parts sociales**
 - ✓ La société **LUCAS PATRIMOINE**, à hauteur de **25 parts sociales**
- Qu'elles ont disposé du temps nécessaire pour examiner, prendre connaissance et conseil et étudier les décisions mises à l'ordre du jour et avoir reçu toute l'information nécessaire à cet égard notamment du projet d'acte se rapportant à l'ordre du jour ;

Paraphe
LM

DS
NL

Paraphe
HS

Paraphe
EB

- Qu'en application des stipulations de l'article 17 des statuts de la Société, les décisions collectives peuvent résulter d'un acte exprimant le consentement de toutes les associées.

Ont pris les décisions relatives à l'ordre du jour suivant :

- La modification de l'article 7 des statuts corrélativement à la cession de parts ;
- La suppression de l'article 26 des statuts devenu obsolète par suite de l'immatriculation de la Société ;
- Les pouvoirs à conférer en vue de l'accomplissement des formalités subséquentes.

PREMIERE DECISION

Les associées prennent acte de la réalisation de la cession de 25 parts sociales par la société LUCAS FINANCES à la société LUCAS PATRIMOINE, laquelle a été rendue opposable à la société par signification faite par la SELARL BONNEFOIE-GUERIN en date du 3 juillet 2024 et décident, à l'unanimité, de modifier l'article 7 des statuts pour tenir compte de la nouvelle répartition du capital social, lequel sera libellé comme suit, savoir :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

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

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associées de la manière suivante :

- **Société « BREWENNES »**
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci 25
numérotées de 1 à 25
- **Société « GTB »**
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci 25
numérotées de 26 à 50
- **Société « HERIAU PARTICIPATIONS »**
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci 25
numérotées de 51 à 75
- **Société « LUCAS PATRIMOINE »**
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci 25
numérotées de 76 à 100

*Total égal au nombre de parts composant le capital
social : CENT parts sociales, ci..... 100 »*

DEUXIEME DECISION

Les associées décident à l'unanimité de supprimer l'article 26 des statuts de la Société relatif aux dispositions transitoires liées à la constitution de la Société.

Paraphe

LM

DS

NL

Paraphe

HS

Paraphe

EB

TROISIEME DECISION

Les associées décident à l’unanimité de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme des présentes aux fins d'accomplir toutes formalités légales de publicité.

Il est expressément convenu que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil, et plus particulièrement par l’article 1375 de ce code, l’établissement d’un original par signataire du présent acte ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par lesdits signataires aux termes des présentes.

Les signataires reconnaissent et acceptent que le présent acte soit signé par voie de signature électronique via la plateforme Docusign en application des articles 1367 et suivants du Code civil et que la transmission électronique du présent acte ainsi signé vaille preuve, entre les signataires, de l’existence, de l’origine, de la réception et de l’intégrité dudit acte. En outre, les signataires prennent acte de ce que le rédacteur dudit acte a pris toutes les diligences qu’il a estimées pertinentes aux fins de s’assurer de l’authentification de l’identité de chaque signataire et lui donnent quitus de ce chef.

En conséquence de ce qui précède, les signataires reconnaissent et acceptent que le présent acte entrera en vigueur à compter du 11 juillet 2024, qu’elle que soit la date de signature électronique du présent acte par le service www.docusign.com.

Le 11 juillet 2024

<u>Société GTB</u> Représentée par M. Edgard BOUILLON Signé par : BOUILLON Edgard 2A29797510944CA...
<u>Société LUCAS PATRIMOINE</u> Représentée par M. Maxime LUCAS Signé par : LUCAS Maxime 668C0EAEF7ED40B...
<u>Société BREWENNES</u> Représentée par M. Ludovic JAMOIS DocuSigned by: JAMOIS LUDOVIC F8E2B8236D19470...
<u>Société HERIAU PARTICIPATIONS</u> Représentée par M. Serge HERIAU Signé par : HERIAU Serge 60B18649A369488...

4/4

Société Civile Immobilière au capital de 1.000 €
Siège social : 12, Rue de Janzé
35500 VITRÉ
RCS RENNES 910 692 219

STATUTS

Mis à jour suite à l'acte constatant les décisions unanimes des associées
en date du 11 juillet 2024
(Cession de parts)

Paraphe
LM

DS
IL

Paraphe
HS

Paraphe
EB

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE, DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : **4/4**.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **12 rue de Janzé, 35500 VITRE**.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DURÉE

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

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

par la société BREWENNES , la somme de	250 euros
par la société GTB , la somme de	250 euros
par la société HERIAU PARTICIPATIONS , la somme de	250 euros
par la société LUCAS FINANCES , la somme de	250 euros

Soit au total la somme de 1 000 euros, laquelle somme a été déposée entre les mains de **Monsieur Edgard BOUILLON**, désigné comme cogérant de la Société, ainsi que celui-ci le reconnaît, pour être versée dans la caisse sociale.

Aucun associé n'étant marié sous un régime de communauté de biens, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil ne sont pas applicables.

Les soussignés déclarent apporter toutes sommes en numéraire, au moyen de fonds propres.

Ils reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées notamment par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code Monétaire et Financier (CMF) et affirment en conséquence, sous leur pleine et entière responsabilité, en application des dispositions des articles :

- L. 561-15-1 alinéa 1er du CMF, que les fonds engagés ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme ;
- L. 561-16 du même Code que la ou les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme.

Aucun associé n'étant marié sous un régime de communauté de biens, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil ne sont pas applicables.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

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

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associées de la manière suivante :

- **Société « BREWENNES »**
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci.....25
numérotées de 1 à 25
- **Société « GTB »**
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci.....25
numérotées de 26 à 50
- **Société « HERIAU PARTICIPATIONS »**
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci.....25
numérotées de 51 à 75
- **Société « LUCAS PATRIMOINE »**
à concurrence de VINGT-CINQ parts sociales, ci.....25
numérotées de 76 à 100

Total égal au nombre de parts composant le capital
social : CENT parts sociales, ci100

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

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

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

ARTICLE 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

1 - Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

3 - Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

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

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous signature privée.

Pour être opposable à la Société, elle doit, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Elle est également rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés : ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous signature privée ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés. 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, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de 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 dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions

3-1. Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

3-2. Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

3-3. Autres transmissions entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

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

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE V. - GÉRANCE - DÉCISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16 - GÉRANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Le ou les premiers gérants sont nommés par décision des associés prise après la signature des statuts.

2 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci aux autres gérants ou, à défaut d'autre gérant, à chaque associé, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois au moins à l'avance.

La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut réunir les associés ou, à défaut, demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de le faire, à seule fin de nommer un ou plusieurs gérants.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

3 - Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision extraordinaire des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes, contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque, consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des 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.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société 4/4", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

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

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

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

5 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 17 - DÉCISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire :

Toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme ;
- toutes opérations d'achat, de vente ou d'échange de tous immeubles, acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes, contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque, consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts au moins en nombre d'associés.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous signature privée, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

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

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 18 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les associés peuvent ou, lorsque les conditions légales sont réunies, doivent, nommer par décision ordinaire un ou plusieurs Commissaires aux Comptes.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes exerceront leur mission pour six exercices dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2022.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, sont, selon la décision de l'assemblée générale, supportées par chaque associé à proportion de ses droits dans le capital ou imputées sur le compte "report à nouveau" créditeur puis sur les réserves, le solde, s'il y a lieu, étant inscrit au compte "report à nouveau" pour être imputé sur les bénéfices ultérieurs et/ou directement pris en charge par les associés dans la proportion de leurs droits sociaux

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 21 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 22 - DISSOLUTION

1 - La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

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

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

ARTICLE 23 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VII. - DIVERS

ARTICLE 24 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 25 - OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Conformément aux dispositions de l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social, la notification pouvant être réalisée lors de l'immatriculation de la Société auprès du centre de formalités des entreprises par le biais du formulaire M0.

Ils ont également été informés des dispositions de l'alinéa 3 du 1 de l'article 239 du Code général des impôts aux termes desquelles la Société qui désire renoncer à son option pour le régime des sociétés de capitaux notifie son choix à l'administration avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés de l'exercice au titre duquel s'applique la renonciation à l'option. En cas de renonciation à l'option, la Société ne peut plus opter à nouveau pour le régime des sociétés de capitaux. En l'absence de renonciation avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée, l'option devient irrévocable.

Il est en outre précisé que les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales, et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

DocuSigned by:

JAMOUS UDOLIC

F8E2B8236D19470...

Signé par :

BOUVION Edgard

2A29797510944CA...

Signé par :

ULAS Maxime

668C0EAEF7ED40B...

Signé par :

HERIAU Serge

60B18649A369488...