

Bordereau attestant l'exactitude des informations - ST NAZAIRE - 4402 - Actes des sociétés (A) -  
Dépôt le 20/11/2024 - 6396 - 1989 D 00095 - 350 357 307 - SCI 5 R

## CESSIONS DE PARTS SOCIALES

### LES SOUSSIGNES

1. **Monsieur Jean-Pierre RABAS**, né le 05 janvier 1952 à SAINT-NAZAIRE (44), de nationalité française, demeurant 2 avenue des Noës - 44380 PORNICHER, époux de Madame Véronique RIVIERE, née le 26 décembre 1956 à ARGENTEUIL (95), avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation pure et simple de biens au terme d'un contrat reçu par Maître JANNIN, notaire à SAINT-NAZAIRE (44), le 10 décembre 1979, préalablement à leur union célébrée le 15 décembre 1979 en Mairie de SAINT-NAZAIRE (44). Ledit régime ayant été modifié par l'adjonction d'une société d'acquêts par acte reçu par Maître Jean Briec HERY, notaire à MORTAGNE SUR SEVRE (85), le 6 septembre 2016, à ce qu'il déclare,
2. **La société RABAS**, société par actions simplifiée, dont le siège est sis 8 rue Emile Ollivaud - 44600 SAINT-NAZAIRE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 322 053 877, représentée par son président, la société SOFIRA (RCS SAINT-NAZAIRE 515 405 702), elle-même représentée par Messieurs Jean-Pierre RABAS et Stéphane GUILLOTIN, Président et Directeur général dûment habilités,

Ci-après dénommés, individuellement, le « Cédant » et, ensemble, les « **Cédants** »,  
d'une part,

### ET

3. **La société RABAS IMMO**, société par actions simplifiée, au capital de 2 400 000 €, dont le siège social est sis Immeuble Adriana - 33 rue du Maréchal Foch - 44510 LE POULIGUEN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 931 627 749, représentée par son président, Monsieur Jean-Pierre RABAS,

Ci-après dénommée le « **Cessionnaire** »,  
d'autre part,

### APRES AVOIR EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIV

Il existe une société civile immobilière dénommée « SCI 5 R », dont le siège social est boulevard des Apprentis - 44600 SAINT-NAZAIRE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 350 357 307 (K-Bis en **Annexe 1**).

Ci-après dénommée la « **Société** ».

Le capital social de la Société s'élève à ce jour à SIX MILLE QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (6 097,96 €) et est divisé en QUATRE MILLE (4 000) parts sociales de même valeur, intégralement libérées et réparties entre les associés comme suit :

- Monsieur Jean-Pierre RABAS ..... 1 part sociale numérotée 1 400,
- la société RABAS ..... 3 999 parts sociales numérotées de 1 à 1 399 et de 1 401 à 4 000

Les parts sociales de la Société sont toutes de même catégorie et offrent proportionnellement les mêmes droits.

La Société a pour activité principale la gestion immobilière, l'acquisition, la détention de tous immeubles, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens et droits.

Sauf prorogation ou dissolution anticipée, la Société a été constituée pour une durée de 99 ans, devant expirer le 12 avril 2088.

L'exercice social de la Société est clos le 31 décembre de chaque année.

La Société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes (i.e. imposition des résultats au nom des associés).

La Société est actuellement dirigée et administrée par Monsieur Jean-Pierre RABAS, seul gérant en exercice.

La Société est titulaire du droit d'occupation d'une parcelle du domaine public portuaire sise Zone de Gron - Boulevard des Apprentis - MONTOIR DE BRETAGNE, cadastrée section AP, parcelle n°178 (le « **Droit d'occupation** » - Autorisation comportant occupation du Domaine Public du Grand Port Maritime de NANTES SAINT-NAZAIRE en **Annexe 2**). Le Droit d'occupation expire le 31 décembre 2024. Une demande de reconduction a été présentée par la SCI 5R le 11 avril 2024 (**Annexe 3**).

Conformément à l'article 1.1.2 des conditions générales annexées à l'autorisation comportant occupation du Domaine Public du Grand Port Maritime de NANTES SAINT-NAZAIRE, par courrier en date du 27 septembre 2024 (**Annexe 4**), la Société a informé le Grand Port Maritime de NANTES SAINT-NAZAIRE des présentes cessions.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-1-3° du Code de l'urbanisme, il a été déposé une déclaration d'intention d'aliéner, en date du **10 septembre 2024**, enregistrée sous le numéro **IA 044 103 24 00053**. Par décision en date du 26 septembre 2024, la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) a renoncé à exercer le droit de préemption qui résulte des dispositions de l'article L 213-1-3° du Code de l'urbanisme (**Annexe 5**).

Les Cédants sont convenus de céder les QUATRE MILLE (4 000) parts sociales qu'ils détiennent dans le capital de la Société, au Cessionnaire, qui accepte, sous les charges et conditions qui suivent.

A l'effet de financer l'acquisition desdites parts sociales, le Cessionnaire a obtenu les financements qui suivent :

(i) Financement de la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST :

- Type de financement : prêt moyen terme
- Objet du financement : achat de 100 % des titres des SCI 5R, LES VAGUES DE MEAN et KER DA BREIZ
- Montant : 1 228 000 €
- Durée : 144 mois

- Périodicité d'amortissement : mensuelle
- Taux nominal fixe : 4,60 %
- Frais de dossier : 3 500 €
- Garantie : nantissement de 100 % des titres financés des 3 SCI pari passu avec le second financeur
- Clauses particulières :
  - . clause de non aliénation des actifs des SCI durant la durée du crédit
  - . clause de maintien du périmètre
  - . remboursement par anticipation au closing du crédit RABAS N° 08718825 ayant été mis en place pour l'achat des titres de la SCI KER DA BREIZ
  - . indemnité de remboursement anticipé de 2,5 % du capital remboursé par anticipation correspondant à 50 % du tarif standard
- Contrepartie commerciale :
  - . ouverture du compte de la SAS RABAS IMMO dans les livres de la BPGO
  - . souscription par la SAS RABAS IMMO à un minimum de 10 parts sociales BPGO (valeur de la part : 14 €)

(ii) Financement du CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE :

- Objet du financement : financement du rachat des titres des sociétés LES VAGUES DE MEAN, LES VAGUES DE MEAN et KER DA BREIZ
- Montant : 1 200 000 €
- Durée : 180 mois
- Taux d'intérêt annuel fixe : 4,06 %
- Périodicité : mensuelle
- Amortissement : échéance constante
- Montant de la 1<sup>ère</sup> échéance : 8 912,38 €
- Frais de dossier hors frais de garantie : 1 200 €
- Garanties :
  - . nantissement des titres acquis en égalité avec le pool bancaire
  - . caution solidaire de Monsieur Jean-Pierre RABAS à hauteur de 200 000 € et pour une durée limitée à 4 ans à compter de la date du premier déblocage
- Clause spécifique : exonération d'IRA sauf en cas de reprise de l'encours par un autre établissement bancaire.

Ci-après les « **Financements** ».

Les soussignés déclarent et reconnaissent que la négociation ayant précédé la conclusion de la présente convention a été conduite de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqués toute information susceptible de déterminer leur consentement qu'ils ne pouvaient légitimement ignorer.

**SONT CONVENUS DE CE QUI SUIV**

**1. CESSIONS DE PARTS SOCIALES**

Par les présentes, Monsieur Jean-Pierre RABAS cède et transporte en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière au Cessionnaire, qui accepte, une (1) part sociale, intégralement libérée, numérotée 1 400, qui lui appartient dans la Société.

De même, par les présentes, la société RABAS cède et transporte en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière au Cessionnaire, qui accepte, trois mille neuf cent quatre vingt dix neuf (3 999) parts sociales, intégralement libérées, numérotées de 1 à 1 399 et de 1 401 à 4 000, qui lui appartiennent dans la Société.

## **2. ORIGINE DE PROPRIETE**

2.1. Monsieur Jean-Pierre RABAS est propriétaire de la part sociale, numérotée 1 400, objet des présentes, par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la constitution de la Société en date du 23 mars 1989, en rémunération de son apport en numéraire.

2.2. La société RABAS est propriétaire des trois mille neuf cent quatre vingt dix neuf (3 999) parts sociales, numérotées de 1 à 1 399 et de 1 401 à 4000, objet des présentes, pour avoir acquis :

- huit cents (800) parts sociales, numérotées de 1 à 800, auprès de Monsieur Jean-Pierre RABAS, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 24 septembre 2010, enregistré au SIE DE SAINT-NAZAIRE SUD-EST, le 11 octobre 2010, Bordereau n°2010/1 381, Case n°9, Ext. 4272,
- huit cents (800) parts sociales, numérotées de 3 201 à 4 000, auprès de Mademoiselle Dorine RABAS, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 25 octobre 2010, enregistré au SIE DE SAINT-NAZAIRE SUD-EST, le 23 novembre 2010, Bordereau n°2010/1 554, Case n°25, Ext. 4836,
- huit cents (800) parts sociales, numérotées de 2 401 à 3 200, auprès de Monsieur Anthonin RABAS, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 22 juillet 2011, enregistré au SIE DE SAINT-NAZAIRE SUD-EST, le 19 août 2011, Bordereau n°2011/1 427, Case n° 4, Ext. 4281,
- mille (1 000) parts sociales, numérotées de 1 401 à 2 400, auprès de Madame Véronique RABAS, née RIVIERE, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 19 janvier 2012, enregistrée au SIE DE SAINT-NAZAIRE SUD-EST, le 24 janvier 2012, Bordereau n°2012/180, Case n°3, Ext. 415,
- cinq cent quatre vingt dix neuf (599) parts sociales, numérotées de 801 à 1 399, auprès de Monsieur Jean-Pierre RABAS, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 19 janvier 2012, enregistré au SIE DE SAINT-NAZAIRE SUD-EST, le 24 janvier 2012, Bordereau n°2012/180, Case n°4, Ext. 417.

## **3. PRIX**

Les cessions de parts sociales visées à l'article 1 ci-dessus sont consenties et acceptées au prix de **CINQ CENT CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (559 476 €)**, soit 139,87 € par part sociale, savoir :

- cession d'une (1) part sociale par Monsieur Jean-Pierre RABAS au Cessionnaire, qui accepte, au prix ferme, global et définitif de **CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES (139,87 €)**.

Le prix de **CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES (139,87 €)** est payé, ce jour, par le Cessionnaire à Monsieur Jean-Pierre RABAS, par inscription de pareil montant au crédit d'un compte d'associé ouvert au nom de Monsieur Jean-Pierre RABAS dans les comptes du Cessionnaire ;

- cession de trois mille neuf cent quatre vingt dix neuf (3 999) parts sociales par la société RABAS au Cessionnaire, qui accepte, au prix ferme, global et définitif de **CINQ CENT CINQUANTE NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (559 336,13 € - Ci-après le « Prix RABAS »)**.

Considérant le délai de déblocage des Financements, le Prix RABAS sera payé par virement, par le Cessionnaire à la société RABAS, au plus tard le 21 octobre 2024 (ci-après le « **Jour de Paiement** »).

#### **4. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Le paiement du Prix RABAS au plus tard le Jour de Paiement constitue pour les soussignés une condition essentielle et déterminante sans laquelle ils n'auraient pas consenti aux présentes cessions.

Ainsi, à défaut pour le Cessionnaire d'avoir payé le Prix RABAS au plus tard le Jour de Paiement, les présentes cessions seront résolues de plein droit, sans mise en demeure préalable, et seront considérées comme n'avoir jamais existées.

En ce cas, la société RABAS notifiera au Cessionnaire et à Monsieur Jean-Pierre RABAS, par courriers recommandés avec demandes d'avis de réception, sa décision de résoudre lesdites cessions, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels la société RABAS pourra prétendre du fait du défaut de paiement du Prix RABAS.

Cette résolution interviendra alors de plein droit et sans formalité à la date de réception par le Cessionnaire de ladite notification.

#### **5. TRANSFERT DE PROPRIETE - EFFET - JOUISSANCE**

Le Cessionnaire sera propriétaire des parts cédées et se trouvera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, soit en vertu des statuts de la Société, soit en vertu de la Loi, avec effet à compter du **30 septembre 2024**.

Le Cessionnaire aura notamment droit à toute répartition de bénéfices ou de réserves qui pourrait être effectuée au titre de l'exercice en cours.

Il ne sera délivré aucun titre, ni certificat au Cessionnaire et la propriété des parts cédées résultera exclusivement des statuts de la Société.

#### **6. AGREMENT**

Conformément aux dispositions de l'article 6.0 des statuts de la Société, le Cessionnaire a été régulièrement agréé en qualité de cessionnaire des parts sociales, objet des présentes, sous condition de régularisation des présentes cessions.

#### **7. DÉCLARATIONS**

- 7.1 Le Cédant déclare que les parts sociales, objets des présentes, sont cédées libres de tout gage, nantissement, inscription, droit de retour conventionnel, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement (Etat récapitulatif des inscriptions en **Annexe 6**).
- 7.2 Les Cédants et le Cessionnaire déclarent qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des changes.
- 7.3 Les Cédants et le Cessionnaire déclarent enfin, chacun en ce qui le concerne :
- ne pas se trouver dans un état de dépendance économique ni vis-à-vis de toute autre partie ni vis-à-vis de tout tiers, et que les termes et conditions de la présente convention

ne confèrent à aucune des parties un avantage manifestement excessif au sens de l'article 1143 du Code civil ;

- que la présente convention est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, dont les stipulations ont été librement négociées entre les parties. En particulier, chacune des parties déclare qu'aucune de ces stipulations ne crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties ;
- que les dispositions de la présente convention 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 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

A cet égard, les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de la présente convention des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil qui disposent que :

*« 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 » ;*

- que la présente convention reflète l'équilibre voulu par chacun d'eux.

#### **8. DISPENSE DE GARANTIES**

Sous réserve de ce qui est convenu à l'article 7.1 ci-dessus, le Cessionnaire dispense expressément les Cédants de toute garantie relative aux parts sociales cédées et à l'actif comme au passif de la Société.

#### **9. DIVISIBILITE**

Dans le cas où une ou plusieurs des dispositions des présentes seraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque au titre d'une loi quelconque, la validité, la légalité ou l'applicabilité des autres dispositions des présentes n'en serait aucunement affectée.

#### **10. TRANSMISSIBILITE**

Les présentes ont force obligatoire à l'égard des soussignés, ainsi que de leurs cessionnaires, ayants-cause et ayants-droit.

#### **11. DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

Les soussignés déclarent que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens des dispositions de l'article 726-I-2° du CGI.

En outre, le cédant déclare, en vertu de l'article 726 III B du Code général des impôts :

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;
- que le cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.

Lors de la présentation à l'enregistrement, les droits seront donc liquidés comme suit :

= prix de cession x 5 %  
= 27 974 €.

## **12. PLUS-VALUES**

- 12.1 Monsieur Jean-Pierre RABAS déclare avoir été informé que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la Société étant à prépondérance immobilière et relevant des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

Il déclare en outre que les parts présentement cédées sont représentatives de l'apport en numéraire qu'il avait fait lors de la constitution de la Société.

Il a été averti que :

- seuls sont exonérés sous certaines conditions les titres des sociétés qui mettent gratuitement un logement à la disposition du cédant qui l'occupe à titre de résidence principale, ainsi que les titres acquis depuis plus de trente ans,
- la plus-value générée le cas échéant par les présentes devra être acquittée lors de leur enregistrement sur présentation de l'imprimé 2048-M-SD.

Il déclare en outre que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes et qu'il dépend du Service des impôts des particuliers du centre des finances publiques de SAINT-NAZAIRE - 54 rue du Général de Gaulle - 44600 SAINT-NAZAIRE Cedex.

- 12.2 La Société n'étant pas cotée, la société RABAS déclare avoir été informée que le profit résultant de la présente cession doit être pris en compte dans le résultat soumis au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, nonobstant la durée de détention des parts sociales cédées.

## **13. SIGNIFICATION**

Conformément à l'article 5.0.2 des statuts, les présentes cessions ne deviendront opposables à la Société qu'après qu'elles lui aient été signifiées dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil.

**14. TOLERANCE**

Le fait pour l'un des soussignés ou ses représentants de ne pas se prévaloir à quelque moment que ce soit de l'un quelconque des droits découlants des présentes ne pourra pas être interprété comme l'abandon de son droit à faire observer ultérieurement chaque clause et condition des présentes.

**15. DROIT APPLICABLE - LANGUE DU CONTRAT**

De convention expresse entre les soussignés, les présentes cessions seront interprétées et régies selon les règles du droit français.

**16. REGLEMENT DES LITIGES**

Les soussignés s'efforceront de régler à l'amiable, par des négociations de bonne foi, tout litige qui pourrait résulter des présentes. A défaut d'une telle solution amiable, tout litige né de l'interprétation ou de l'exécution des présentes sera soumis au Tribunal compétent.

**17. REMISE DE PIECES**

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu en communication les statuts à jour de la Société ainsi qu'avoir pris connaissance des autres documents relatifs à la Société.

**18. FRAIS ET HONORAIRES**

Le Cessionnaire prendra à sa charge la totalité des honoraires de rédaction des présentes, ainsi que les droits d'enregistrement qui en seront la suite ou la conséquence.

**19. ACCORD ANTERIEUR**

Les présentes annulent et remplacent tout accord écrit ou verbal antérieur qui aurait pu intervenir entre les parties dès avant ce jour.

De convention expresse entre les soussignés, font partie intégrante du présent acte et forment un ensemble indivisible avec celui-ci, tous les documents y annexés. Savoir :

- Annexe 1 : K-bis de la Société
- Annexe 2 : Autorisation comportant occupation du Domaine Public du Grand Port Maritime de NANTES SAINT-NAZAIRE
- Annexe 3 : Demande de reconduction du Droit d'occupation
- Annexe 4 : Information du Grand Port Maritime de NANTES SAINT-NAZAIRE des cessions
- Annexe 5 : Décision en date du 26 septembre 2024 de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)
- Annexe 6 : Etat récapitulatif des inscriptions

**20. ELECTION DE DOMICILE**

Toute notification ou autre communication devant intervenir au titre des présentes cessions devra être effectuée par écrit et :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- ou par lettre remise en main propre signée des soussignés.

La notification ou la communication sera réputée avoir été donnée soit à la date à laquelle elle aura été postée dans le premier cas, soit à la date de signature de la remise dans le second cas.

Pour l'exécution des présentes, les soussignés déclarent faire élection de leur domicile en leurs sièges sociaux respectifs, actuels et futurs.

**21. POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

**22. SIGNATURE ELECTRONIQUE**

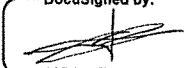
Lecture ayant été faite du présent acte par chacune des parties, ces dernières ont certifié exactes les déclarations les concernant avant d'apposer leur signature.

De convention expresse, les parties sont convenues de signer électroniquement le présent acte par le biais du service DocuSign ([www.docusign.com](http://www.docusign.com)), en application du Règlement (UE) n° 910/2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Les parties s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes cessions de parts sociales par le service DocuSign. La date de signature du présent acte correspondra à la dernière en date des signatures électroniques.

Conformément à l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et que le procédé permet à chaque signataire de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

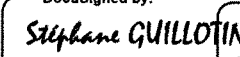
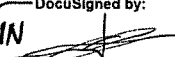
Sur 9 pages.

Fait le 30 septembre 2024  
Monsieur Jean-Pierre RABAS  
Cédant

DocuSigned by:  
  
69DC84E4ACCB47B...

Fait le 30 septembre 2024 30 septembre 2024  
Pour la société RABAS  
Cédant

La société SOFIRA, représentée par  
Messieurs Jean-Pierre RABAS et Stéphane  
GUILLLOTIN

DocuSigned by:  
  
709D519221F84EB... DocuSigned by:  
  
69DC84E4ACCB47B...

Fait le 30 septembre 2024  
Pour la société RABAS IMMO  
Cessionnaire  
Monsieur Jean-Pierre RABAS

DocuSigned by:  
  
69DC84E4ACCB47B...

**AVENANT A L'ACTE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES  
EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2024**

**LES SOUSSIGNES**

1. **Monsieur Jean-Pierre RABAS**, né le 05 janvier 1952 à SAINT-NAZAIRE (44), de nationalité française, demeurant 2 avenue des Noës - 44380 PORNICHE, époux de Madame Véronique RIVIERE, née le 26 décembre 1956 à ARGENTEUIL (95), avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation pure et simple de biens au terme d'un contrat reçu par Maître JANNIN, notaire à SAINT-NAZAIRE (44), le 10 décembre 1979, préalablement à leur union célébrée le 15 décembre 1979 en Mairie de SAINT-NAZAIRE (44). Ledit régime ayant été modifié par l'adjonction d'une société d'acquêts par acte reçu par Maître Jean Briec HERY, notaire à MORTAGNE SUR SEVRE (85), le 6 septembre 2016, à ce qu'il déclare,
2. **La société RABAS**, société par actions simplifiée, dont le siège est sis 8 rue Emile Ollivaud - 44600 SAINT-NAZAIRE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 322 053 877, représentée par son président, la société SOFIRA (RCS SAINT-NAZAIRE 515 405 702), elle-même représentée par Messieurs Jean-Pierre RABAS et Stéphane GUILLOTIN, Président et Directeur général dûment habilités,

Ci-après dénommés, individuellement, le « Cédant » et, ensemble, les « **Cédants** »,  
d'une part,

**ET**

3. **La société RABAS IMMO**, société par actions simplifiée, au capital de 2 400 000 €, dont le siège social est sis Immeuble Adriana - 33 rue du Maréchal Foch - 44510 LE POULIGUEN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 931 627 749, représentée par son président, Monsieur Jean-Pierre RABAS,

Ci-après dénommée le « **Cessionnaire** »,  
d'autre part,

**APRES AVOIR EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUI**

- A. Suivant acte sous seing privé, régularisé par signature numérique le 30 septembre 2024 (ci-après l'« **Acte** ») :
  - Monsieur Jean-Pierre RABAS a cédé au Cessionnaire une (1) part sociale, intégralement libérée, numérotée 1 400, qui lui appartenait dans la société civile immobilière dénommée « SCI 5 R », dont le siège social est boulevard des Apprentis - 44600 SAINT-NAZAIRE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 350 357 307 (ci-après dénommée la « **Société** »), moyennant le prix de CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES (139,87 €), payé le 30 septembre 2024, par le Cessionnaire à Monsieur Jean-Pierre RABAS, par inscription de pareil montant

au crédit d'un compte d'associé ouvert au nom de Monsieur Jean-Pierre RABAS dans les comptes du Cessionnaire ;

- la société RABAS a cédé au Cessionnaire trois mille neuf cent quatre vingt dix neuf (3 999) parts sociales, intégralement libérées, numérotées de 1 à 1 399 et de 1 401 à 4 000, qui lui appartenaient dans la Société, moyennant le prix de CINQ CENT CINQUANTE NEUF MILLE TROIS CENT TRENTA SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (559 336,13 € - Ci-après le « **Prix RABAS** »), payable, par virement, par le Cessionnaire à la société RABAS, au plus tard le 21 octobre 2024 (ci-après le « **Jour de Paiement** »).

**B.** L'article 4 « **CLAUSE RESOLUTOIRE** » de l'Acte précise ce qui suit :

*« Le paiement du Prix RABAS au plus tard le Jour de Paiement constitue pour les soussignés une condition essentielle et déterminante sans laquelle ils n'auraient pas consenti aux présentes cessions.*

*Ainsi, à défaut pour le Cessionnaire d'avoir payé le Prix RABAS au plus tard le Jour de Paiement, les présentes cessions seront résolues de plein droit, sans mise en demeure préalable, et seront considérées comme n'avoir jamais existées.*

*En ce cas, la société RABAS notifiera au Cessionnaire et à Monsieur Jean-Pierre RABAS, par courriers recommandés avec demandes d'avis de réception, sa décision de résoudre lesdites cessions, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels la société RABAS pourra prétendre du fait du défaut de paiement du Prix RABAS.*

*Cette résolution interviendra alors de plein droit et sans formalité à la date de réception par le Cessionnaire de ladite notification. »*

**C.** Le Cessionnaire a informé la société RABAS que, pour des raisons de délai de traitement de la documentation bancaire afférente aux Financements (au sens que l'Acte donne à cette expression), il ne sera pas en mesure de procéder au paiement du Prix RABAS le 21 octobre 2024, mais qu'il sera en mesure de procéder à ce paiement le 31 octobre 2024 au plus tard.

Dès lors, les soussignés sont convenus de modifier la date du Jour de Paiement, pour la fixer au 31 octobre 2024.

**SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT**

**1. DISPOSITION MODIFIEE**

Les soussignés conviennent que le Jour de Paiement, tel que défini à l'Acte, s'entend du 31 octobre 2024 et décident, en conséquence, que l'article 3 de l'Acte est désormais rédigé comme suit :

**« 3. PRIX**

*Les cessions de parts sociales visées à l'article 1 ci-dessus sont consenties et acceptées au prix de **CINQ CENT CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (559 476 €)**, soit 139,87 € par part sociale, savoir :*

- cession d'une (1) part sociale par Monsieur Jean-Pierre RABAS au Cessionnaire, qui accepte, au prix ferme, global et définitif de **CENT TRENTA NEUF EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES (139,87 €)**.

Le prix de **CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES (139,87 €)** est payé, ce jour, par le Cessionnaire à Monsieur Jean-Pierre RABAS, par inscription de pareil montant au crédit d'un compte d'associé ouvert au nom de Monsieur Jean-Pierre RABAS dans les comptes du Cessionnaire ;

- cession de trois mille neuf cent quatre vingt dix neuf (3 999) parts sociales par la société RABAS au Cessionnaire, qui accepte, au prix ferme, global et définitif de **CINQ CENT CINQUANTE NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (559 336,13 € - Ci-après le « Prix RABAS »)**.

Considérant le délai de déblocage des Financements, le Prix RABAS sera payé par virement, par le Cessionnaire à la société RABAS, au plus tard le 31 octobre 2024 (ci-après le « **Jour de Paiement** »).

## 2. DISPOSITIONS INCHANGEES

Toutes les autres clauses, charges et conditions de l'Acte demeurent inchangées et de rigueur, les soussignés entendant en outre que le présent avenant s'incorpore à l'Acte et ne fasse qu'un avec lui.

## 3. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Lecture ayant été faite du présent acte par chacune des parties, ces dernières ont certifié exactes les déclarations les concernant avant d'apposer leur signature.

De convention expresse, les parties sont convenues de signer électroniquement le présent acte par le biais du service DocuSign ([www.docusign.com](http://www.docusign.com)), en application du Règlement (UE) n° 910/2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Les parties s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes cessions de parts sociales par le service DocuSign. La date de signature du présent acte correspondra à la dernière en date des signatures électroniques.

Conformément à l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et que le procédé permet à chaque signataire de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

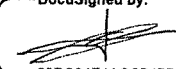
Sur 4 pages.

Fait le 17 octobre 2024  
Monsieur Jean-Pierre RABAS  
Cédant

DocuSigned by:  
  
69DC84E4ACCB47B...

Fait le 17 octobre 2024 17 octobre 2024  
Pour la société RABAS  
Cédant

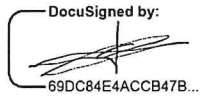
La société SOFIRA, représentée par  
Messieurs Jean-Pierre RABAS et Stéphane  
GUILLOTIN

DocuSigned by:  
  
69DC84E4ACCB47B...

DocuSigned by:  
**Stéphane GUILLOTIN**  
709D519221F84EB...

Fait le 17 octobre 2024

Pour la société RABAS IMMO  
Cessionnaire  
Monsieur Jean-Pierre RABAS

DocuSigned by:  
  
69DC84E4ACCB47B...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
SAINT-NAZAIRE

Le 30/10/2024 Dossier 2024 00040467, référence : 4484P04 2024 A 01706  
Enregistrement : 27974 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Vingt-sept mille neuf cent soixante-quatorze Euros  
Montant reçu : Vingt-sept mille neuf cent soixante-quatorze Euros

Sophie GEBEAU  
Contrôleuse des Finances Publiques



**SCI 5 R**  
**Société civile immobilière au capital de 6 097,96 €**  
**Siège social : boulevard des Apprentis - 44600 SAINT-NAZAIRE**  
**RCS SAINT-NAZAIRE 350 357 307**

**EXTRAIT DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES**  
**DU 27 SEPTEMBRE 2024**

.../...

**APRÈS AVOIR EXPOSÉ**

1- Que les soussignés sont seuls associés de la société civile immobilière dénommée " SCI 5 R ", dont le siège social est boulevard des Apprentis - 44600 SAINT-NAZAIRE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 350 357 307 (ci-après la « **Société** »), dont le capital social de 6 097,96 € est divisé en 4 000 parts sociales de même valeur, actuellement réparties comme suit :

- Monsieur Jean-Pierre RABAS ..... 1 part sociale numérotée 1 400,
- la société RABAS ..... 3 999 parts sociales numérotées de 1 à 1 399 et de 1 401 à 4 000

2- Que l'article 7 des statuts de la Société prévoit que les décisions collectives des associés peuvent résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

3- Que Monsieur Jean-Pierre RABAS, soussigné, a informé la Société de son intention de céder la part sociale qu'il détient dans le capital de la Société à la société RABAS IMMO, société par actions simplifiée au capital de 2 400 000 €, dont le siège social est sis Immeuble Adriana - 33 rue du Maréchal Foch - 44510 LE POULIGUEN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 931 627 749 (ci-après la « **société RABAS IMMO** »).

4- Que la société RABAS, soussignée, a informé la Société de son intention de céder les 3 999 parts sociales qu'elle détient dans le capital de la Société à la société RABAS IMMO.

.../...

6- Qu'en vertu des articles 6.0 et 7 des statuts, les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément des associés donné à l'unanimité des voix attachées aux parts de la Société.

**ONT PRIS LES DÉCISIONS QUI SUIVENT, RELATIVES :**

- à des cessions de parts sociales et à l'agrément de la société RABAS IMMO en qualité de nouvel associé,
- à la modification corrélative de l'article 2.5.2 des statuts,
- .../...
- aux pouvoirs à donner en vue de l'accomplissement des formalités.

### **PREMIERE DECISION**

Après avoir pris connaissance du projet d'acte de cessions de parts sociales que Monsieur Jean-Pierre RABAS et la société RABAS, soussignés, détiennent dans le capital de la Société et en avoir délibéré, les associés autorisent lesdites cessions et agréent la société RABAS IMMO, ci-dessus désignée, en qualité de nouvel associé.

### **DEUXIEME DECISION**

En conséquence de ce qui précède et sous la condition suspensive de la réalisation des cessions autorisées ci-dessus, les associés décident de modifier l'article 2.5.2 des statuts comme suit :

#### **" 2.5.2 Répartition du capital social**

*Les quatre mille (4 000) parts sociales de même valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 4 000, intégralement libérées, sont attribuées en totalité à la société RABAS IMMO (RCS SAINT-NAZAIRE 931 627 749)"*

*.../...*

### **QUATRIEME DECISION**

Les associés donnent tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

\* \* \* \* \*

*De convention expresse, le soussigné est convenu de signer électroniquement le présent acte par le biais du service DocuSign ([www.docusign.com](http://www.docusign.com)), en application du Règlement (UE) n° 910/2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Le soussigné s'accorde pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite.*

**Extrait certifié conforme à l'original,**

Monsieur Jean-Pierre RABAS

DocuSigned by:  
  
69DC84E4ACCB47B...

**SCI 5 R**

**Société civile immobilière au capital de 6 097,96 €  
Siège social : boulevard des Apprentis - 44600 SAINT-NAZAIRE  
RCS SAINT-NAZAIRE 350 357 307**

**STATUTS**

**Statuts mis à jour suite aux cessions de parts sociales  
en date du 30 septembre 2024**

*De convention expresse, le soussigné est convenu de signer électroniquement les présents statuts mis à jour par le biais du service DocuSign ([www.docusign.com](http://www.docusign.com)), en application du Règlement (UE) n° 910/2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Le soussigné s'accorde pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite.*

Pour la société RABAS IMMO,  
Monsieur Jean-Pierre RABAS,

DocuSigned by:  
  
69DC84E4ACCB47B...

**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 5 R**  
**Capital : 6 097,96 €**  
**Siège à St Nazaire, Boulevard des Apprentis**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

1) Monsieur Jean Pierre RABAS, époux de Madame Véronique RIVIERE, ci-après nommée, demeurant à PORNICHET (44380), 2 avenue des Noës.

Né à ST NAZAIRE (44600), le 05 janvier 1952.

2) Madame Véronique, Françoise RIVIERE, épouse de Monsieur Jean Pierre RABAS, susnommé, demeurant à PORNICHET (44380), 2 avenue des Noës.

Née à ARGENTEUIL (95), le 26 décembre 1956.

Monsieur et Madame RABAS, mariés sous le régime de la séparation pure et simple de biens aux termes d'un contrat reçu par Maître JANIN, notaire à ST NAZAIRE, le 10 décembre 1979, préalable à leur union célébrée le 15/12/1979 en mairie d' ARGENTEUIL (95)

Lequel régime non modifié depuis lors.

3) Monsieur et Madame RABAS susnommés, agissant au nom de :

Monsieur Anthonin, René, RABAS, célibataire mineur, demeurant à PORNICHET (44380), 2 avenue des Noës.

Né à ST NAZAIRE, le 17 mai 1980.

Agissant également aux présentes au nom de :

Mademoiselle Dorine, Annie, RABAS, célibataire mineure, demeurant à PORNICHET (44380), 2 avenue des Noës.

Née à ST NAZAIRE, le 30 juillet 1983

**IL A ETE CONVENU DES PRESENTES**

**1 – CONSTITUTION DE LA SOCIETE**

1.0 - Pour parvenir à la constitution de la société, ses fondateurs ont procédé et procèdent ainsi qu'il suit :

*JB.L. [Signature]*

## 1.1 – ENGAGEMENT POUR LA SOCIETE EN FORMATION

Les actes et engagements accomplis et/ou à accomplir pour le compte de la société en formation font l'objet d'un état et/ou d'un mandat, revêtu de la signature des associés fondateurs et annexé aux présents statuts après mention.

## 1.2 – VERSEMENT DES FONDS

Les apports en numéraire visés infra, en 2.5.1, ont été libérés, ainsi que les associés le reconnaissent et s'en consentent mutuellement quittance.

## 1.3 - FORMALITES

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des fondateurs et aux porteurs d'originaux, copies ou extraits conformes des pièces constitutives, à l'effet d'accomplir toutes formalités requises pour le plein effet des présentes.

## 1.4 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires de constitution seront supportés par la société, inscrits en compte de frais généraux et amortis dès la première année et, en tous cas, avant toute distribution de bénéfices.

## 2 – CARACTERISTIQUE DE LA SOCIETE – PREMIER MEMBRE DES ORGANES SOCIAUX

### 2.0 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale de la société est « SCI 5R »

La dénomination sociale doit figurer dans tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots « société civile », suivis de l'indication du capital social ; en outre, elle doit indiquer en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signé par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée à titre principal au registre du commerce et des sociétés et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

### 2.1 - FORME

La société a la forme d'une société civile régie par les articles 1845 et suivants du code civil.

5.1.2 VR

## 2.2 – SIEGE SOCIAL - RCS

Le siège social de la société est fixé à SAINT NAZAIRE (44600), Boulevard des Apprentis, du ressort du tribunal de commerce de SAINT NAZAIRE, lieu de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Il peut être transféré en tout autre lieu de la même ville ou commune par décision de la gérance, sous réserve de ratification par décision collective ordinaire des associés et, partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire des associés.

## 2.3 – OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- 1) L'acquisition de tous immeubles et de tous terrains, l'édification de constructions pour son propre compte.
- 2) L'administration et l'exploitation, par location ou autrement, des biens sociaux.
- 3) L'entretien et, éventuellement, l'aménagement de ces biens et, généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à la condition que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

## 2.4 – DUREE DE LA SOCIETE

### 2.4.0 - Détermination

La durée de la société est fixée à quatre vingt dix neuf ans (99) à compter de son immatriculation au R.C.S.

### 2.4.1. - Prorogation

Un an avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

A défaut, tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

### 2.4.2 - Dissolution

La société n'est dissoute par aucun événements suivants, survenant à un ou plusieurs des associés, qu'ils soient fondateurs ou non : décès, incapacité, déconfiture, redressement judiciaire, liquidation de biens, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution, disparition de la personnalité morale.

La société n'est pas dissoute par la cessation de fonctions d'un gérant.

272

✓ 1

## 2.5 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES - APPORTS

### 2.5.0 – Montant du capital et parts sociales

Le capital social s'élève à la somme de 40 000 francs.

Il est divisé en 4 000 parts sociales de dix francs chacune (10,00 frs), numérotées de 01 à 4 000.

### 2.5.1 – Apport en numéraires - souscription

Les associés ont effectué des apports en numéraire qu'ils ont libéré, chacun d'eux, comme il est indiqué supra, en 1.2, à savoir :

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Monsieur Jean Pierre RABAS |               |
| QUATORZE MILLE FRANCS, ci  | 14 000,00 frs |
| Madame Véronique RABAS     |               |
| DIX MILLE FRANCS, ci       | 10 000,00 frs |
| Monsieur Anthonin RABAS    |               |
| HUIT MILLE FRANCS, ci      | 8 000,00 frs  |
| Mademoiselle Dorine RABAS  |               |
| HUIT MILLE FRANCS, ci      | 8 000,00 frs  |

Ces apports sont rémunérés par l'attribution des parts suivantes :

Monsieur Jean Pierre RABAS  
QUATORZE CENTS PARTS, n°01 à 1400  
Madame Véronique RABAS  
MILLE PARTS, n°1401 à 2400  
Monsieur Anthonin RABAS  
HUIT CENTS PARTS, n°2401 à 3200  
Mademoiselle Dorine RABAS  
HUIT CENTS PARTS, n°3201 à 4000

Ensemble, égal au capital social : 4000 parts, représentatives d'un capital de 40 000,00 frs

J.P.C. VRL

### **2.5.2 Répartition du capital social**

Les quatre mille (4 000) parts sociales de même valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 4 000, intégralement libérées, sont attribuées en totalité à la société RABAS IMMO (RCS SAINT-NAZAIRE 931 627 749).

### **2.6 – EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social commencera du jour du début d'activité pour prendre fin le trente et un décembre 1989.

### **2.7 – PREMIERS MEMBRES DES ORGANES SOCIAUX**

Est nommé premier gérant, pour une durée non limitée, Monsieur Jean Pierre RABAS, qui déclare accepter les fonctions qui lui sont dévolues et qu'il n'existe aucun empêchement, obstacle ni restriction, de quelque nature que se soit, à l'exercice desdites fonctions.

### **3 – ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

#### **3.0 - GERANCE**

##### **3.0.0 – Pouvoir des gérants**

A l'égard des tiers, les gérants agissent ensemble ou séparément en engageant la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un ou plusieurs autres gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

A moins que les associés n'aient prévu une dispense pour les actes ou engagements inférieurs à une limite qu'ils fixent, un gérant doit informer le ou les gérants de la prochaine intervention d'un acte ou engagement et s'en réserver la preuve. Le ou les autres gérants peuvent s'opposer à l'accomplissement de tout acte ou engagement avant qu'il ne soit conclu.

Cependant, les actes ou opérations ci-après limitativement énumérés sont obligatoirement accomplis conjointement par tous les gérants, à savoir :

- acquisitions immobilières
- affectations hypothécaire des immeubles sociaux
- cautionnement par la société
- engagement auprès de banques ou établissements de crédit d'un montant annuel supérieur à dix mille francs.

##### **3.0.1 – Délégation de pouvoirs**

Un gérant peut donner toutes délégations de pouvoir à tous tiers ou à un autre gérant pour un ou plusieurs objets déterminés, sauf à prendre toutes mesures nécessaires pour le respect des dispositions visées supra, en 3.0.0.

##### **3.1.2 – Hypothèques et suretés réelles**

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

##### **3.0.3 – Rapport annuel**

Une fois par an, les gérants établissent un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année écoulée, comportant l'indication des bénéfices réalisés et des pertes encourues, ce rapport est annexé à la décision collective des associés portant approbation des comptes de l'exercice écoulé, laquelle décision doit intervenir dans les quatre premiers mois de l'exercice en cours.

J.P. V. 12

### 3.0.4 – Rémunération des gérants

Le gérant ou chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, a droit à une rémunération mensuelle, fixée par accord entre les associés, ainsi qu'au remboursement, sur justification, de ses frais et débours.

Cette rémunération sera fixée par décision collective des associés.

### 3.0.5 – Révocation d'un gérant

Un gérant est révocable par décision de justice pour motif légitime ou par décision unanime des autres associés.

Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation. Il est procédé au remboursement des parts comme indiqué infra, en 6.1.

## 3.1 – CONTROLE DE LA SOCIETE

La société peut faire vérifier ses comptes par un commissaire aux comptes, elle y est tenue lorsque les conditions et critères définis par la loi n° 84-148 du 1<sup>er</sup> mars 1984 et son décret d'application sont remplis. Dans ce cas, elle nomme un commissaire aux comptes et un suppléant, pour six exercices.

L'assemblée des associés peut mettre fin à la mission des commissaires lorsque les conditions et critères légaux n'ont pas été remplis pour deux exercices consécutifs.

## 4 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision collective des associés, notamment la décision des associés emportant acceptation ou constatation, selon le cas, du retrait d'un associé ou celle dont il résulte que ne sont pas agréés les héritiers ou les légataires d'un associé décédé ou le dévolutaire d'un associé dont la personnalité morale a disparue vaut réduction du capital social au moyen de l'annulation des parts sociales concernées à hauteur de la valeur nominale de celles de ces parts qui ne seraient pas rachetées par les associés ou toute autre personne par eux désignée, la gérance ayant tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

## 5 – PARTS SOCIALES

### 5.0 – PROPRIETE – CESSIONS - INDIVISIBILITE

#### 5.0.1 - Indivisibilité

En aucun cas, une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la société, des actes qui pourraient ultérieurement les modifier, des cessions et mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

J.P.L. VR

### 5.0.2 – Mutations entre vifs

Toutes mutations entre vifs de parts sociales sont constatées par acte authentique ou sous seing privé.

Elles deviennent opposables à la société, soit après avoir été acceptées par un gérant dans un acte authentique, soit par une signification faite à la société par acte judiciaire.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement des formalités ci-dessus, puis de la formalité du dépôt de deux originaux enregistrés ou de deux copies authentiques de l'acte qui les constate au greffe du tribunal, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

### 5.0.3 – 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.

### 5.0.4 - Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du code civil, en cas de cession forcée des parts, il est procédé comme dit l'article 1865 de ce code.

## 5.1 – LIBERATION DES PARTS

Toute part sociale représentative d'un apport en nature doit être libérée intégralement, au plus tard le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Les parts représentatives de numéraire sont libérées dans les conditions fixées, soit supra, en 1.2, soit par la décision collective portant augmentation de capital.

Tout versement en retard entraîne exigibilité de l'intérêt au taux légal.

## 6 – DROITS ET OBLIGATION DES ASSOCIES

### 6.0 – DROIT DE DISPOSITION SUR LES PARTS SOCIALES

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant pour but ou pour résultat le transfert entre personnes existantes, physiques ou morales y compris entre ascendants et descendants lorsque le cessionnaire n'est pas lui-même associé, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, est soumise à l'agrément de tous les associés.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts en fait notification avec demande d'agrément à la société et à chacun de ses co-associés, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

582 012

En cas d'agrément, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La décision des associés dont il résulte que le projet de cession n'est pas agréé est notifiée au cédant puis à chacun des autres associés par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des co-associés du cédant dispose alors d'un délai de deux mois pour notifier une offre d'achat au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le gérant non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants pour acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou par la société elle-même.

En cas d'offre émanant de plusieurs associés, sauf convention contraire entre eux, ces derniers sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés, associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du code civil, le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréée à la société.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs, au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent s'ils sont plusieurs.

Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées au deuxième alinéa du présent paragraphe 6.0.0, l'agrément du projet de 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 mois de son intervention, sa renonciation à la cession, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### 6.0.1 – Décès ou disparition de la personne morale d'un associé

La qualité d'associé est transmise aux héritiers ou légataires d'un associé décédé, à son conjoint commun en bien attributaire de parts communes, ainsi qu'aux dévolutaires divis ou indivis de parts sociales ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale a disparue en suite notamment de fusion, scission, ou clôture de liquidation, à la condition qu'ils obtiennent l'agrément unanime des autres associés, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

A défaut d'agrément, il sera fait application des dispositions de l'article 1870-1 du code civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale, selon le cas.

J1A OR

La société peut mettre les héritiers, légataires ou dévolutaires en demeure de présenter leur demande d'agrément dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs qualités. La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la société peut également requérir toutes justifications de tout notaire chargé du règlement de la succession d'un associé.

Les frais et honoraires d'expertise sont partagés moitié par la société moitié par le ou les héritiers légataires ou dévolutaires

#### 6.0.2 – Agrément du conjoint d'un associé commun en biens

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-ci sans que son conjoint en ait été averti au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sans qu'il 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, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, 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 le co-associé ou par tous les associés, étant observé que l'époux associé ne participe au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

#### 6.1- DROIT DE SE RETIRER DE LA SOCIETE

Tout associé peut se retirer de la société avec l'accord des autres associés, à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour justes motifs.

La déconfiture, la liquidation de biens, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la radiation d'un ordre professionnel entraîne son retrait d'office de la société, sous réserve d'une décision contraire de ses co-associés statuant à l'unanimité.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il aurait apporté à la société, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Cette valeur est fixée au jour de notification à la société de la demande de retrait, faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou du jour de l'enlèvement générateur du retrait d'office.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés intégralement par le retrayant.

J.P. VRL

## 6.2 – DROIT SUR LES BENEFICES, RESERVES ET BONI DE LIQUIDATION

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit, dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

## 6.3 – DROIT D'INTERVENTION DANS LA VIE SOCIALE

Tout associé peut exercer les fonctions de gérant, comme précisé supra 2.7 et 3.

Tout associé, en cette qualité, peut convoquer l'assemblée des associés à tout moment.

Tout associé participe aux décisions collectives d'associés dans les conditions indiquées infra en 7.

Si une part sociale est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

## 6.4 – DROIT AU MAINTIEN DES ENGAGEMENT SOCIAUX

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

## 6.5 – OBLIGATION AUX DETTES SOCIALES

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social, à la date d'exigibilité de ces dettes ou au jour de la cessation des paiements. Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société.

## 6.6 – OBLIGATION DE RESPECTER LES STATUTS

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe, la propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives d'associés ou aux décisions de la gérance.

Héritiers et créanciers ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition de scellés sur les biens sociaux ni s'immiscer dans les actes de la vie sociale.

## 7 – DECISIONS COLLECTIVES

Toutes décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises à l'unanimité des voix attachées aux parts créées par la société. Chaque part donne droit à une voix.

Les décisions collectives sont prises en assemblée, par voie de consultation écrite ou constatée dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Les procès verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés, conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n°78-704 du 03

JP.2 VR

juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionné à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

## **8 – COMPTABILITE – COMPTES ANNUELS – BENEFICES – AFFECTATION ET REPARTITION**

Les comptes sociaux sont tenus conformément au plan comptable national.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements.

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

La décision collective, les associés – après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable – procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la délibération ou, à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes, s'il en existe, selon décision des associés, sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

## **9 – LIQUIDATION ET DIVERS**

La dissolution de la société entraîne sa liquidation, hormis le cas de fusion ou de scission, elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation, jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire, auquel cas le liquidateur est désigné par voie de justice.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc par éléments, de gré à gré ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer et, généralement, faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

JPR VR

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décisions font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra, en 6.2.

Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.