

Bordereau attestant l'exactitude des informations - BORDEAUX - 3302 - Actes des sociétés (A) -
Dépôt le 19/12/2024 - 33877 - 2012 D 01822 - 790 100 135 - 4S

Société civile immobilière
au capital de 500 euros
Siège social : 8 CHEMIN DES CHAMBRES NEUVES
33290 LUDON MEDOC
790 100 135 RCS BORDEAUX

Les soussignés :

- Monsieur Frédéric SEGUIN, titulaire de 1 part sociale en pleine propriété
- Madame Laure POMMEREDÉ, épouse SEGUIN, titulaire de 1 part sociale en pleine propriété
- Monsieur Nicolas SEGUIN, titulaire de 9 parts sociales en pleine propriété
- Monsieur Thomas SEGUIN, titulaire de 9 parts sociales en pleine propriété

Détenant ensemble 20 parts sociales, soit la totalité des parts de la société civile immobilière 4S désignée ci-dessus,

Agissant en qualité de seuls associés de la société civile immobilière 4S, et conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code civil et de l'article 20 des statuts,

Après avoir pris connaissance des documents suivants :

- une copie des demandes d'agrément,
- la lettre de démission du gérant,
- le rapport de la gérance,
- le texte des projets de décisions,

Ont pris à l'unanimité les décisions suivantes portant sur :

- Agrément de deux cessions de parts au profit de Monsieur Nicolas SEGUIN et de Monsieur Thomas SEGUIN,
- Modification des statuts sous réserve de la réalisation de la cession de parts sociales,
- Nomination d'un nouveau gérant en remplacement du gérant démissionnaire,
- Fixation de la rémunération de la gérance,
- Modification des statuts relative à la mention du gérant statutaire,
- Mise en harmonie des statuts avec la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

PREMIERE DÉCISION

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance et du projet de

Monsieur Frédéric SEGUIN,
né le 18 décembre 1958 à BORDEAUX (33),
de nationalité française,
demeurant 8 chemin des Chambres Neuves - 33290 LUDON MEDOC,

de céder à

Monsieur Nicolas SEGUIN,
né le 05 janvier 1985 à BORDEAUX,
de nationalité française,
demeurant 7 Chemin de la Croix Neuve - 33460 LABARDE,

associé de la Société,

une part sociale lui appartenant dans la Société, décide, à l'unanimité, conformément à l'article 13 des statuts, d'autoriser ladite cession, qui sera réalisée à compter du jour où la cession régularisée sera signifiée à la Société ou inscrite sur le registre des transferts tenu par la Société, ce qui devra intervenir avant le 15 novembre 2024.

Passé ce délai, la demande d'agrément devra être renouvelée.

DEUXIEME DÉCISION

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, et pris connaissance du projet de

Madame Laure POMMEREDÉ, épouse SEGUIN,
née le 20 mai 1960 à BORDEAUX (33),
de nationalité française,
demeurant 8 chemin des Chambres Neuves - 33290 LUDON MEDOC,

de céder à

Monsieur Thomas SEGUIN,
né le 05 janvier 1985 à BORDEAUX,
de nationalité française,
demeurant 2 bis impasse du forgeron - 33290 LUDON MEDOC,

associé de la Société,

une part sociale lui appartenant dans la Société, décide, à l'unanimité, conformément à l'article 13 des statuts, d'autoriser ladite cession, qui sera réalisée à compter du jour où la cession régularisée sera signifiée à la Société ou inscrite sur le registre des transferts tenu par la Société, ce qui devra intervenir avant le 15 novembre 2024.

Passé ce délai, la demande d'agrément devra être renouvelée.

TROISIEME DÉCISION

La collectivité des associés, en conséquence de la décision précédente, décide, à l'unanimité, sous la condition suspensive de la réalisation de la cession autorisée, que l'article 7 des statuts sera, de plein droit, remplacé par les dispositions ci-après à compter du jour où cette cession sera rendue opposable à la Société.

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 500 euros.

Il est divisé en vingt (20) parts de vingt-cinq euros (25€) chacune, numérotées de 1 à 20, attribuées et réparties comme suit :

- *Monsieur Nicolas SEGUIN, à concurrence de dix (10) parts sociales en pleine propriété, numérotées 1 et de 3 à 11 ci* *10 parts*
- *Monsieur Thomas SEGUIN, à concurrence de dix (10) parts sociales en pleine propriété, numérotées 2 et de 12 à 20 ci* *10 parts*

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 20 parts sociales.



Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que lesdites parts ont toutes été souscrites, qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus et qu'elles sont intégralement libérées. »

QUATRIEME DÉCISION

Nonobstant les dispositions statutaires prévoyant un préavis de 3 mois, la collectivité des associés, prend acte de la démission de Monsieur Frédéric SEGUIN de ses fonctions de gérant notifiée le 16 octobre 2024 à chacun des associés, le remercie pour les services rendus à la Société et décide à l'unanimité de nommer en qualité de nouveau gérant à compter de ce jour :

Monsieur Nicolas SEGUIN,
demeurant 7 Chemin de la Croix Neuve - 33460 LABARDE,
pour une durée illimitée.

Monsieur Nicolas SEGUIN exercera ses fonctions dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi et par l'article 18 des statuts.

Monsieur Nicolas SEGUIN déclare qu'il accepte les fonctions de gérant et qu'il n'est frappé par aucune mesure ou disposition susceptibles de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

CINQUIEME DÉCISION

La collectivité des associés décide à l'unanimité qu'indépendamment du remboursement sur justification de ses frais de représentation et de déplacement, Monsieur Nicolas SEGUIN aura droit à une rémunération déterminée ultérieurement.

SIXIEME DÉCISION

La collectivité des associés décide à l'unanimité de supprimer de l'article 18 des statuts le nom de l'ancien gérant sans qu'il y ait lieu de le remplacer par celui du nouveau gérant.

SEPTIEME DÉCISION

La collectivité des associés, après avoir entendu le rapport de la gérance, décide à l'unanimité de mettre les statuts en harmonie avec la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019. En conséquence, l'article 13 des statuts aura désormais la rédaction suivante :

« ARTICLE 13 – Cession de parts sociales

1. La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. 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. La cession n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique. »

Le reste de l'article demeure inchangé.



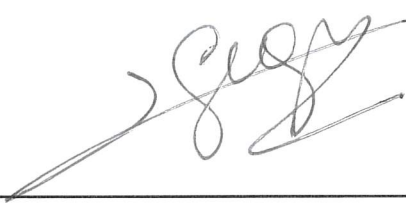
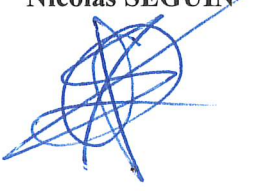
HUITIEME DÉCISION

La collectivité des associés donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent acte pour remplir toutes formalités de droit.

Le présent acte sera mentionné sur le registre des délibérations tenu au siège social et un exemplaire original signé par tous les associés sera conservé dans les archives de la Société.

Fait à LUDON MEDOC

Le 16 octobre 2024

Frédéric SEGUIN 	Laure POMMEREDÉ, épouse SEGUIN 
Nicolas SEGUIN 	Thomas SEGUIN 



CESSION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Frédéric SEGUIN,

né le 18 décembre 1958 à BORDEAUX (33),

de nationalité française,

demeurant 8 chemin des Chambres Neuves 33290 LUDON-MEDOC,

marié avec Madame Laure SEGUIN née POMMEREDÉ le 20 mai 1960 à BORDEAUX (33), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union,

ci-après dénommé "le Cédant",
d'une part,

ET

Monsieur Nicolas SEGUIN,

né le 05 janvier 1985 à BORDEAUX,

de nationalité française,

demeurant 7 Chemin de la Croix Neuve 33460 LABARDE,

célibataire, déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du Code civil,

ci-après dénommé "le Cessionnaire",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à LUDON-MEDOC du 24/11/2012, enregistré le 03/12/2012 au Service des Impôts de BORDEAUX-MERIGNAC, bordereau 2012/799, case 13, il existe une société civile immobilière dénommée 4S, au capital de 500 euros, divisé en 20 parts de 25 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 8 CHEMIN DES CHAMBRES NEUVES, 33290 LUDON-MEDOC, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 790 100 135 RCS BORDEAUX pour une durée de 99 ans expirant le 20 décembre 2111.

La société 4S a pour objet principal :

- L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis 41 rue du Général de Gaulle 33290 LUDON-MEDOC.
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Frédéric SEGUIN, demeurant 8 chemin des Chambres Neuves 33290 LUDON-MEDOC.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

- | | |
|---|---------|
| ➤ Monsieur Frédéric SEGUIN, une part sociale en pleine propriété, ci | 1 part |
| ➤ Madame Laure POMMEREDÉ, épouse SEGUIN, une part sociale en pleine propriété, ci | 1 part |
| ➤ Monsieur Nicolas SEGUIN, neuf parts sociales en pleine propriété, ci | 9 parts |
| ➤ Monsieur Thomas SEGUIN, neuf parts sociales en pleine propriété, ci | 9 parts |

Le Cédant possède dans cette Société un parts sociales de 25 euros chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder une part sociale au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Frédéric SEGUIN cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Nicolas SEGUIN qui accepte, une part sociale de 25 euros, portant le numéro 2, lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Monsieur Nicolas SEGUIN devient l'unique propriétaire de la part cédée à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à cette part, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur cette part postérieurement à ce jour.

Article 3 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX MILLE DEUX CENT DIX-SEPT euros (2.217 euros).

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte du Cédant. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.



Aux termes d'une décision unanime des associés en date du 16 octobre 2024, la collectivité des associés a autorisé la présente cession à Monsieur Nicolas SEGUIN. Une copie du procès-verbal de cette décision, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de la mention de la cession sur le registre des transferts.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société 4S n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 7 - Origine de propriété des parts sociales

La part présentement cédée dépend de la communauté de biens existant entre le Cédant et son conjoint pour l'avoir reçue en contrepartie de l'apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 8 - Intervention du conjoint du Cédant

Aux présentes intervient Madame Laure SEGUIN, conjoint du Cédant, qui, en application de l'article 1424 du Code civil, déclare donner, sans restriction, son consentement à la cession de part qui précède et autoriser Monsieur Frédéric SEGUIN à percevoir le prix ci-après stipulé.

Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société 4S est soumise à l'impôt sur les sociétés et que la part sociale cédée a été créée en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est Rue Jules Ferry, Rez-de-Chaussée Cité administrative, 33000 BORDEAUX ;
- que le prix de cession est de 2.217 euros par part cédée,



- que le prix d'acquisition était de 25 euros par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

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 et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;

- 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.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

Article 11 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de BORDEAUX, qu'il a acquis la part présentement cédée pour un montant de 25 euros et qu'il fera son affaire personnelle, au titre des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, des déclarations et du paiement de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

Article 12 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

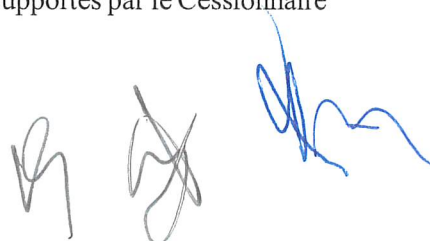
Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 13 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 14 - Frais

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

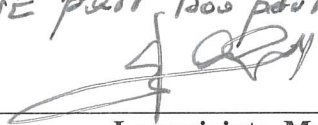
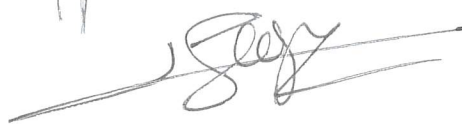


Article 15 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Fait à LUDON-MEDOC
Le 17 octobre 2024
En 4 originaux

Le Cédant "Lu et approuvé. Bon pour la cession d'UNE part. Bon pour quittance" <i>Lu et Approuvé Bon pour la Cession d'UNE part Bon pour quittance</i> 	Le Cessionnaire "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession" <i>Lu et approuvé Bon pour acceptation de la cession</i> 
La conjointe, Mme Laure POMMEREDE, épouse SEGUIN <i>Lu et approuvé</i> 	

3



CESSION I

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame Laure POMMEREDÉ, épouse SEGUIN,
née le 20 mai 1960 à BORDEAUX (33),
de nationalité française,
demeurant 8 chemin des Chambres Neuves 33290 LUDON-MEDOC,
mariée avec Monsieur Frédéric SEGUIN né le 18 décembre 1958 à BORDEAUX (33), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union,

ci-après dénommés "le Cédant",
d'une part,

ET

Monsieur Thomas SEGUIN,
né le 05 janvier 1985 à BORDEAUX,
de nationalité française,
demeurant 2 bis impasse du Forgeron 33290 LUDON-MEDOC,
marié sous le régime de la séparation de biens,

ci-après dénommés "le Cessionnaire",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à LUDON-MEDOC du 24/11/2012, enregistré le 03/12/2012 au Service des Impôts de BORDEAUX-MERIGNAC, bordereau 2012/799, case 13, il existe une société civile immobilière dénommée 4S, au capital de 500 euros, divisé en 20 parts de 25 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 8 CHEMIN DES CHAMBRES NEUVES, 33290 LUDON-MEDOC, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 790 100 135 RCS BORDEAUX pour une durée de 99 ans expirant le 20 décembre 2111.

La société 4S a pour objet principal :

- L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis 41 rue du Général de Gaulle 33290 LUDON-MEDOC.
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Frédéric SEGUIN, demeurant 8 chemin des Chambres Neuves 33290 LUDON-MEDOC.



Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

- | | |
|---|---------|
| ➤ Monsieur Frédéric SEGUIN, une part sociale en pleine propriété, ci | 1 part |
| ➤ Madame Laure POMMEREDÉ, épouse SEGUIN, une part sociale en pleine propriété, ci | 1 part |
| ➤ Monsieur Nicolas SEGUIN, neuf parts sociales en pleine propriété, ci | 9 parts |
| ➤ Monsieur Thomas SEGUIN, neuf parts sociales en pleine propriété, ci | 9 parts |

Le Cédant possède dans cette Société un parts sociales de 25 euros chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder une part sociale au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, *Madame Laure* SEGUIN cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur *Thomas* SEGUIN qui accepte, une part sociale de 25 euros, portant le numéro 1, lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Monsieur *Thomas* SEGUIN devient l'unique propriétaire de la part cédée à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à cette part, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur cette part postérieurement à ce jour.

Article 3 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

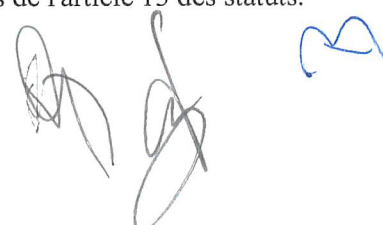
Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX MILLE DEUX CENT DIX-SEPT euros (2.217 euros).

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte du Cédant. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.



Aux termes d'une décision unanime des associés en date du 16 octobre 2024, la collectivité des associés a autorisé la présente cession à Monsieur Thomas SEGUIN. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de la mention de la cession sur le registre des transferts.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société 4S n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 7 - Origine de propriété des parts sociales

La part présentement cédée dépend de la communauté de biens existant entre le Cédant et son conjoint pour l'avoir reçue en contrepartie de l'apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 8 - Intervention du conjoint du Cédant

Aux présentes intervient Monsieur Frédéric SEGUIN, conjoint du Cédant, qui, en application de l'article 1424 du Code civil, déclare donner, sans restriction, son consentement à la cession de part qui précède et autoriser Madame Laure SEGUIN à percevoir le prix ci-après stipulé.

Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société 4S est soumise à l'impôt sur les sociétés et que la part sociale cédée a été créée en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est Rue Jules Ferry, Rez-de-Chaussée Cité administrative, 33000 BORDEAUX ;
- que le prix de cession est de 2.217 euros par part cédée,

Three handwritten marks in blue ink are visible at the bottom right of the page. From left to right, they appear to be a stylized signature, a signature with a large flourish, and the letter 'B'.

- que le prix d'acquisition était de 25 euros par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

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 et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;

- 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.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

Article 11 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de BORDEAUX, qu'il a acquis la part présentement cédée pour un montant de 25 euros et qu'il fera son affaire personnelle, au titre des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, des déclarations et du paiement de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

Article 12 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

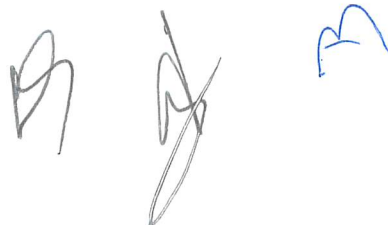
Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 13 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 14 - Frais

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.



Article 15 - Décharge

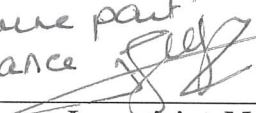
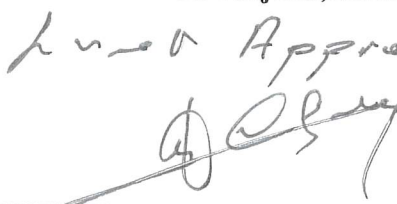
Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Fait à LUDON-MEDOC

Le 17 octobre 2024

En 4 originaux

Le Cédant	Le Cessionnaire
"Lu et approuvé. Bon pour la cession d'UNE part. Bon pour quittance" <i>Lu et approuvé. Bon pour la cession d'une part Bon pour quittance</i> 	"Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession" <i>Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession</i> 
Le conjoint, M. Frédéric SEGUIN <i>Lu et approuvé</i> 	

4S

**Société civile immobilière
au capital de 500 euros
Siège social : 8 chemin Des Chambre Neuves
33290 LUDON MEDOC
790 100 135 RCS BORDEAUX**

STATUTS

Statuts modifiés par décisions des associés en date du
16/10/024
Certifiés conformes par la gérance

3




LES SOUSSIGNES :

Madame Laure, Annie POMMAREDE Epouse SEGUIN
demeurant 8 Chemin des Chambres Neuves 33290 Ludon-Médoc
née le 20 mai 1960 à Bordeaux
de nationalité Française
Mariée à Monsieur Frédéric SEGUIN sous le régime de la Communauté
légale,

Monsieur Frédéric SEGUIN
demeurant 8 Chemin des Chambres Neuves 33290 Ludon-Médoc
né le 18 décembre 1958 à Bordeaux
de nationalité Française
Marié à Madame Laure POMMAREDE sous le régime de la Communauté
légale,

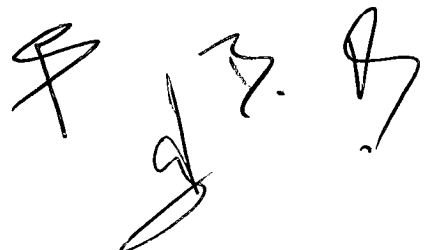
Monsieur Nicolas SEGUIN
demeurant 41 A rue du Général de Gaulle 33290 Ludon-Médoc
né le 5 janvier 1985 à Bordeaux
de nationalité Française
Célibataire,

Monsieur Thomas SEGUIN
demeurant 41 B rue du Général de Gaulle 33290 Ludon-Médoc
né le 5 janvier 1985 à Bordeaux
de nationalité Française
Célibataire,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

ARTICLE 1^{er} – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.



ARTICLE 2 – Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers la vente de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis 41 rue du Général de Gaulle 33290 Ludon-Médoc.
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de 4S.

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 – Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

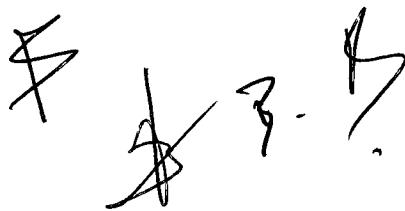
ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé 8 Chemin des Chambres Neuves 33290 Ludon-Médoc. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 – Apports

Apports en numéraire

- Madame Laure POMMAREDE épouse SEGUIN apporte à la Société la somme de vingt cinq (25 €) euros, ci Vingt cinq euros.



- Monsieur Frédéric SEGUIN apporte à la Société la somme de vingt cinq (25 €) euros,
ci Vingt cinq euros.
- Monsieur Nicolas SEGUIN apporte à la Société la somme de deux cent vingt cinq (225 €) euros,
ci Deux cent vingt cinq euros.
- Monsieur Thomas SEGUIN apporte à la Société la somme de deux cent vingt cinq (225 €) euros,
ci Deux cent vingt cinq euros.

Cette somme de cinq cents (500 €) euros a été intégralement versée dès avant ce jour à un compte ouvert au nom de la Société en formation, à la Banque *Caisse d'Epargne*, Agence du Haillan, 163 avenue Pasteur, 33185 Le Haillan, ainsi que l'atteste un Certificat de ladite banque en date du 7 novembre 2012.

Montant total des apports en numéraire : cinq cents (500 €) euros.

Récapitulation des apports

Il a été effectué par les soussignés les apports suivants :

- apports en numéraire : cinq cents (500 €) euros

Le total des apports consenti à la Société s'élève à la somme de cinq cents (500 €) euros.

Dispositions spécifiques pour les apporteurs mariés sous le régime de la communauté des biens ou pacsés

Conjoint également apporteur

Aux présentes, interviennent :

Madame Laure POMMAREDE, épouse SEGUIN, et Monsieur Frédéric SEGUIN, demeurant tous deux Chemin des Chambres Neuves 33290 Ludon-Médoc, conjoints commun en biens, soussignés, apporteurs de deniers dépendant de la communauté existant entre eux, reconnaissent avoir été avertis, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, de l'apport envisagé et de la faculté de revendiquer la qualité d'associée de la Société pour la moitié des parts souscrites par chacun.

Monsieur Frédéric SEGUIN et Madame Laure POMMAREDE, épouse SEGUIN, mariés sous le régime de la communauté de biens et apporteurs de deniers dépendant de leur communauté, se donnent mutuellement acte de l'avertissement prévu par l'article 1832-2 du Code civil, la qualité d'associé étant reconnue à chacun des époux.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 500 euros.

Il est divisé en vingt (20) parts de vingt cinq euros (25 €) chacune, numérotées de 1 à 20, attribuées et réparties comme suit :

Monsieur Nicolas SEGUIN, à concurrence de dix (10) parts en pleine propriété, numérotées 1 et de 3 à 11, ci 10 parts ;

Monsieur Thomas SEGUIN, à concurrence de dix (10) parts en pleine propriété, numérotées 2 et de 12 à 20, ci 10 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : vingt (20) parts.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que lesdites parts ont toutes été souscrites, qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus et qu'elles sont intégralement libérées

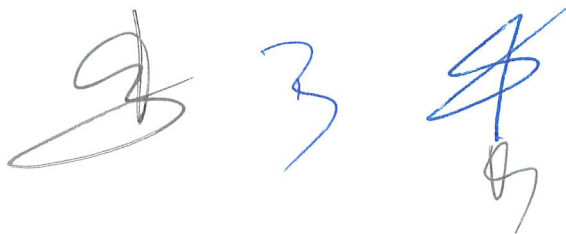
ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

1 - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 13 des présents statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions de l'article 13 des présents statuts.



Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article 13 des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 30 jours.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

2 - Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

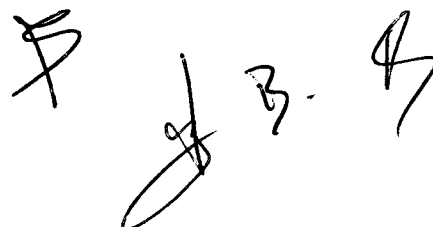
ARTICLE 9 - Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article «Cessions de parts sociales» pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10 - Application des dispositions concernant les associés liés par un PACS

Associés pacsés sous le régime de la séparation des patrimoines: Sauf dispositions contraires de la convention passée entre eux, chacun des partenaires conservera l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le Pacs (C. civ. art.515-5,al. 1). Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (C. civ. art.515-5, al. 2).

Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives (C. civ. art.515-5,al. 1).

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'S', a signature that appears to be 'J.B.', and another signature.

Associés pacsés sous le régime de l'indivision : Sauf clause contraire, chaque partenaire sera gérant de l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs (C. civ. art.515-5-3, al. 1). Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles 1873-1 et suivants du Code civil pour administrer leurs droits indivis (C. civ. art.515-5-3, al. 2).

ARTICLE 11 - Comptes Courants d'associés

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait seront, le cas échéant, déterminées en assemblée générale extraordinaire des associées.

Les avances en compte courant sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

ARTICLE 12 - Parts sociales

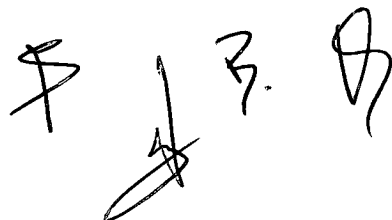
1 - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2 - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

4 - 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized 'S', a signature, the number '3', and another signature.

ARTICLE 13 - Cession de parts sociales

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. 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. La cession n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

2 - Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes, en ce compris, les associés, le conjoint, les ascendants ou descendants du cédant, qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

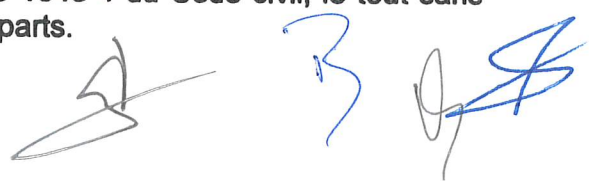
A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 60 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article «Assemblée générale extraordinaire» ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.



Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

3 - Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

ARTICLE 14 - Transmission par décès des parts sociales

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

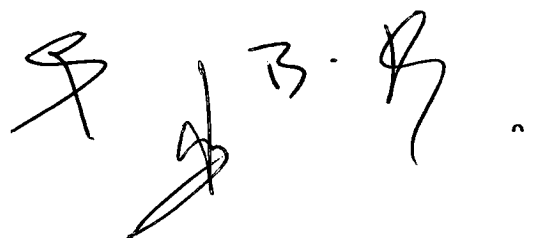
Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par le ou les associé(s) acquéreur(s) ou la Société le cas échéant, moitié par la succession ou par les ayants droit évincés, selon le cas.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized 'S', a signature that appears to be 'B. B.', and another signature.

Toutefois, chaque décision aboutissant à une dépense supérieure à 1.000 € devra être préalablement agréée par chacun des associés de quelque manière que ce soit.

En cas de pluralité de gérants,

Date limite d'intervention de l'opposition du co-gérant

Chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue (article L221-4 du Code de Commerce).

L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci. La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées.

En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements.

Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent (Cassation sociale 3 mai 2011 10-20.084 et 10-60.362).

Formalisme de l'opposition du co-gérant

L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée.

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots «Pour la Société - Le Gérant», suivis de la signature du Gérant.

Dans ses rapports avec les tiers, le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblée générale extraordinaire» et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- Acheter, échanger ou apporter tous immeubles,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

La durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

The image shows four handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. The first signature is a stylized 'F' or 'R'. The second is a more complex, cursive signature. The third is a stylized 'B'. The fourth is a stylized 'H' or 'J'. These are likely the signatures of the managers mentioned in the text.

ARTICLE 15 - Responsabilité des associés

1 - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2 - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

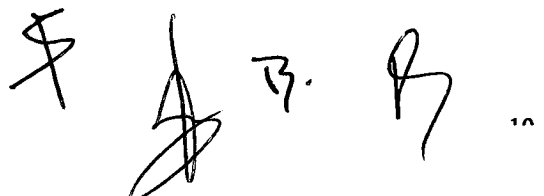
Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 16- Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

1 - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés. De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil. Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts. Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 24. La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2 - S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

3 - L'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a stylized 'S', a large 'A', the initials 'B.', and a signature that appears to be 'B'. There is also a small '12' at the bottom right.

Les honoraires d'expertise sont à la charge, moitié de la société, moitié de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 17 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

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

2 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

3 - La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 18 – Gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblée générale ordinaire».

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

The bottom of the page features three handwritten signatures in blue ink. From left to right: a stylized signature, a signature that appears to be 'B', and a more complex signature. There is also a small, faint mark below the third signature.

Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

ARTICLE 19 - Rémunération de la gérance

L'assemblée générale extraordinaire des associés décidera le cas échéant, pour chaque gérant, s'il est prévu une rémunération de la gérance.

ARTICLE 20 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

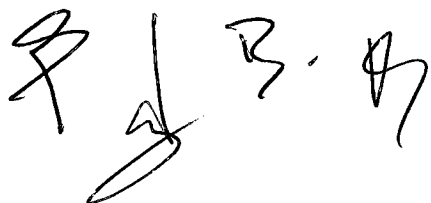
ARTICLE 21 - Droit d'information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'B. B.' followed by a stylized flourish.

ARTICLE 22 - Assemblées générales

1 - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 45% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5 - L'assemblée générale 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.

6 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux 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.

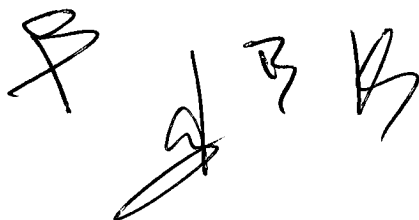
ARTICLE 23 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'B' and several other marks.

ARTICLE 24 - Assemblée générale ordinaire

1 - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 - Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

3 - Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentants.

ARTICLE 25 - Assemblée générale extraordinaire

1 - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

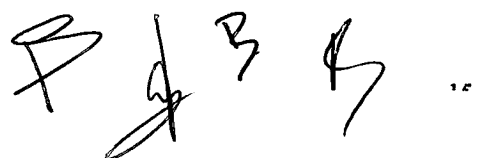
2 - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant à la majorité renforcée au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 26 - Conventions réglementées

1 - Le gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2 - Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

3 - La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. There are four distinct marks that appear to be signatures or initials.

4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 27 - Exercice social

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

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2013.

ARTICLE 28 - Comptes sociaux

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 29 - Commissaire aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 30 - Affectation et répartition des bénéfices

1 - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.



2 - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

ARTICLE 31 - Liquidation de la Société

- A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

- Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

- Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 32 – Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 33 - Jouissance de la personnalité morale

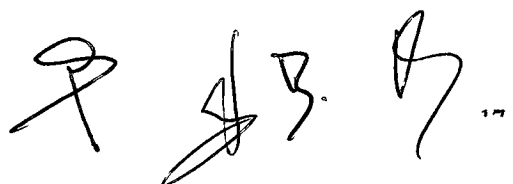
Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 34 - Etat des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte et annexé aux présents statuts pour la Société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

ARTICLE 35 - Option pour l'impôt sur les sociétés

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

Handwritten signatures of the associates, appearing to be three distinct signatures in black ink.

ARTICLE 36 - Publicité – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à Ludon-Médoc,

le 24 novembre 2012

UN pour l'enregistrement,

DEUX pour le dépôt au Greffe du tribunal de commerce de Bordeaux,

et DEUX pour la Société.

Madame Laure POMMAREDE épouse SEGUIN

Monsieur Frédéric SEGUIN

Monsieur Nicolas SEGUIN

Monsieur Thomas SEGUIN

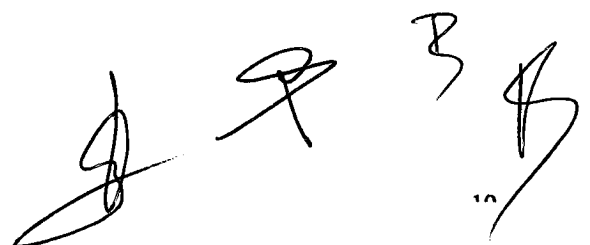
**ANNEXE 1 - ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA
SOCIETE EN FORMATION**

Ouverture d'un compte bancaire auprès de l'établissement *Caisse d'Epargne*,
Agence du Haillan, 163 avenue Pasteur, 33185 Le Haillan au nom de la SCI
4S.

*

*

*

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are four distinct marks: a large stylized signature, a smaller signature, a set of initials 'B', and another signature with a small '12' written below it.