

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 9/11 BOULEVARD VAUFLEURY
Au capital de 166.474,33 €
11, boulevard Vaufleury 50400 GRANVILLE
421 251 448 RCS COUTANCES

STATUTS

***Modifiés par décisions de l'assemblée générale mixte
en date du 23 novembre 2024 suite au partage successoral de M. Stéphane LESENECHAL,
décédé le 29 août 2013***

**Copie certifiée conforme
La gérance**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT,
Le dix décembre.

Maître Michel BOUL, Notaire, Membre de la Société Civile Professionnelle dénommée Dominique VIGNERON, Michel BOUL, Pierrick LEFORT, Titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de GRANVILLE (Manche), Soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :

1. Monsieur Claude Gustave Eugène LESENECHAL, Administrateur de biens, et Madame Colette Simonne Monique LEHERON, Secrétaire, son épouse, demeurant ensemble à GRANVILLE, 11 Boulevard Vaufleury.
Nés, savoir :
Monsieur LESENECHAL à CARVILLE (Calvados), le 25 mai 1935 ;
Madame LESENECHAL à AUNAY-SUR-ODON (Calvados), le 30 mars 1937.
Initialement soumis au régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat reçu par Maître LEBOUSSEL, Notaire à BENY BOCAGE (Calvados), le 18 septembre 1958 ; préalablement au mariage célébré à la Mairie de AUNAY-SUR-ODON le 29 septembre 1958. Mais actuellement soumis au régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au profit du survivant suivant contrat reçu par Maître LEPORT, Notaire à GRANVILLE, le 23 septembre 1989, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AVRANCHES le 11 janvier 1990, déposé au rang des minutes de l'Office Notarial suivant acte reçu par Me VIGNERON, Notaire à GRANVILLE, le 9 août 1991.
Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.
De nationalité française.
2. Madame Anne Christiane Sandra LESENECHAL, Agent immobilier, demeurant à JULLOUVILLE (Manche), résidence Les Sapins, épouse de Monsieur Philippe Jacques YGER.
Née à GRANVILLE le 19 juillet 1966.
Mariée sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître GIFFARD, Notaire à SAINT-JAMES (Manche), le 27 avril 1991, préalablement au mariage célébré à la Mairie de GRANVILLE le 8 juin 1991.
Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.
De nationalité française.
3. Monsieur François Léon PRONIER, Ingénieur Constructeur, demeurant à SAINT-PLANCHERS (Manche), « La Channière », veuf en premières noces non remarié de Madame Arlette GIELEN.
Né à Lille le 2 novembre 1933.

LESQUELS ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société Civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées à la constitution et au cours de la vie sociale.

TITRE I : FORME – DENOMINATION – OBJET – SIEGE – DUREE

Article 1 – FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions du Code Civil et par les présents statuts.

Article 2 – OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition par achat, échange, apports ou crédit-bail, la propriété, l'administration et la gestion par voie de location ou par la mise à disposition gratuite aux associés ou autrement de tous terrains, immeubles bâtis et non bâtis et droits à construire, et plus particulièrement d'un immeuble sis à GRANVILLE, 11 Boulevard Vaufleury, et de tous autres biens de même nature dont elle viendrait à être propriétaire.
- La prise de participation dans toutes sociétés exerçant à titre principal ou accessoire une activité immobilière, industrielle, commerciale ou agricole.
- Et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ou la réalisation, à condition d'en respecter le caractère civil.

Article 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 9/11 BOULEVARD VAUFLEURY ».

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « S.C.I. » suivis de l'indication du capital social.

Article 4 – DUREE DE LA SOCIETE

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 – SIEGE SOCIAL

Le Siège Social de la Société est fixé à :

GRANVILLE, 11 Boulevard Vaufleury.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la Gérance et partout ailleurs sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

TITRE II : APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Article 6 – APPORTS

1. Apport en nature par Monsieur et Madame LESENECHAL

Monsieur et Madame LESENECHAL apportent à la société, la **NUE PROPRIETE** des immeubles suivants, par suite de la réserve à leur profit et au profit du survivant, de l'usufruit :

DESIGNATION

Ville de GRANVILLE

Une maison à usage d'habitation sise Boulevard Vaufleury numéros 9 et 11, construite en pierres et agglomérés, couverte en ardoises, comprenant :

- Au rez de chaussée : Garage, salle de billard, chaufferie-buanderie atelier, cellier et cave.
- Au premier étage palier, ensemble salle à manger-salon, chambre avec salle de bains, WC, vestiaire avec lavabo, cuisine, coin repas.

- Au deuxième étage en partie mansardé, palier, bureau en mezzanine, trois chambres, salle d'eau, WC, dressing, salle de bains.

Chauffage central au fuel.

Jardin d'agrément autour.

Le tout cadastré Section BY numéro 95 – 11 Boulevard Vaufleury, pour une contenance de 5a53ca

EVALUATION

Cet immeuble, libre de tout passif, est évalué pour la nue-propriété apportée à la somme de un million soixante-et-un mille huit cent quatre-vingt francs,

Ci(1.061.880 Frs).

EFFET RELATIF

Vente par Monsieur André TIBLE à M. et Mme LESENECHAL, suivant acte reçu par Me Gérard VIGNERON, Notaire à GRANVILLE, le 5 septembre 1981, publié à AVRANCHES le 3 novembre 1981, volume 5003 numéro 13, Moyennant le prix de 850.000 Frs.

OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dont s'agit est occupé, à titre de domicile principal, par Monsieur et Madame Claude LESENECHAL, apporteurs.

PROPRIETE JOUISSANCE

La Société bénéficiaire de l'apport aura la nue-propriété des biens immobiliers et immeubles ci-dessus apportés, par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Elle aura la jouissance desdits biens, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, à compter seulement du jour du décès du survivant de Monsieur et Madame LESENECHAL, l'usufruit étant comme précité expressément réservé au profit et sur la tête du survivant d'eux.

CHARGES ET CONDITIONS DE L'APPORT

L'apport qui précède est fait net de tout passif, sous les charges et conditions suivantes que la Société sera tenue d'exécuter et accomplir, savoir :

- De prendre ledit immeuble dans son état au jour de l'entrée en jouissance ;
- De supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever le bien immobilier apporté, sauf à la Société à profiter de celles actives, s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre l'apporteur.

A cet égard, les apporteurs déclarent que dans l'acte de vente par Monsieur TIBLE à leur profit, il a été rappelé diverses précisions elles-mêmes contenues dans l'acte de vente reçu par Me VIGNERON, le 23 janvier 1960, par Monsieur et Madame CHATAIGNER au profit de Monsieur TIBLE.

- D'acquitter à compter de l'entrée en jouissance, les contributions, taxes et autres charges, ordinaires et extraordinaires, auxquelles le bien immobilier apporté, peut ou pourra donner lieu ;
- D'exécuter les polices d'assurances contractées avec toutes compagnies (risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile et autres), de continuer ces assurances et de remplir toutes les formalités prescrites par les polices, dont l'apporteur donne connaissance à la Société et notamment de déclarer sans délai la mutation opérée au profit de la Société et de la faire mentionner ;
- De payer les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites.

URBANISME

Les apporteurs déclarent avoir dispensé le Notaire Soussigné de requérir une note d'urbanisme afférente à l'immeuble dont il s'agit.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les conditions de l'apport en société ont été notifiées à la Ville de GRANVILLE, le 16 septembre 1998, ainsi qu'il résulte d'un récépissé de dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner en date du même jour, l'immeuble étant situé dans le périmètre du droit de préemption urbain.

Par courrier du 21 septembre 1998, demeuré ci-joint et annexé après mention la Ville de GRANVILLE a fait savoir au Notaire soussigné, qu'elle renonçait à l'exercice de son droit de préemption.

PUBLICITE FONCIERE

Ledit apport sera publié, aux frais de la Société, au bureau des hypothèques d'AVRANCHES.

2) Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

Par Madame Anne YGER née LESENECHAL, la somme de 29.120 Francs,
ci..... 29.120 Frs
Par Monsieur François PRONIER, la somme de 1.000 francs,
ci..... 1.000 Frs
Total des apports en numéraires effectués..... 30.120 Frs

Ladite somme a été effectivement versée dans la caisse sociale, ainsi que les associés le reconnaissent d'un commun accord et s'en donnent mutuellement quittance.

3) Récapitulation des apports

Il est effectué à la Société par les comparants les apports en nature et en numéraire suivants :

- Par Mr et Mme LESENECHAL un apport en nature de 1.061.880 Frs
- Par Mme YGER un apport en numéraire de 29.120 Frs
- Par M. PRONIER un apport en numéraire de 1.000 Frs

Total des apports effectués à la Société 1.092.000 Frs

Article 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à la somme de CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS TRENTE-TROIS CENTIMES (166.474,33 €).

Il est divisé en 109.200 parts sociales numérotées de 1 à 109.200, d'une valeur égale, réparties entre les associés de la manière suivante :

- Monsieur Claude LESENECHAL
- En pleine propriété : 1 000 parts numéros 1 à 1 000 1.000
 - En usufruit : 52.094 parts numéros 1 001 à 53.094 52.094

- Madame Colette LESENECHAL
- En pleine propriété : 1 000 parts numéros 53.095 à 54.094 1.000
 - En usufruit : 52.094 parts numéros 54.095 à 106.188 52.094

- Madame Anne LESENECHAL
- En pleine propriété : 3.012 parts numéros 106.189 à 109.2003.012
 - En nue-propriété : 52.094 parts numéros 1.001 à 27.048 et 54.095 à 80.14152.094

Madame Margaux LESENECHAL

- En nue-propriété : 52.094 parts numéros 27.049 à 53.094 et 80.142 à 106.188 52.094

Total correspondant au nombre de parts représentant le capital social

Ci **109.200 »**

Article 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

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

2. Il peut aussi, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

Article 9 – COMPTES COURANTS

Tout associé, en accord avec la Gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec la Gérance.

Article 10 – TITRE D'ASSOCIES – DROITS ET OBLIGATIONS – RESPONSABILITES

1. Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties.

Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un Gérant. Ils sont intitulés « certificat représentatif de parts » et sont barrés dans la mention « non négociable ». Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

2. A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

3. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

4. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

5. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des

dispositions de l'article 12. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compte qu'une fois.

Dans le cas où les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier.

6. Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, la qualité d'associé est reconnue au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises par l'époux qui en a fait l'apport ou l'acquisition.

Article 11 – FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DES PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1890 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé.

Article 12 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES – AGREMENT

1. Cession entre vifs

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire.

Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés.

La Gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, selon les formes prévues à l'article 16.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé à la majorité 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. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge du cédant. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé au plus tard dans un délai de 5 ans avec intérêts au taux légal.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la Société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la Société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la Gérance ou le représentant de la Société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession. A cet acte, qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet de la cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la Société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société. Dans ce dernier

cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la Société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

2. Nantissement et cession forcée de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 1, ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande ; le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre des parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la Société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la Société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 7 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

3. Transmissions par décès

Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité s'associé.

Tous autres héritiers ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de tous les associés survivants. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient également associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier ou ayant droit, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la Gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision, s'il en existe plusieurs, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 10, paragraphe 5.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant-droit notifie à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention expresse entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la Société.

Lorsque les droits hérités sont divis, la Société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions du paragraphe 1 du présent article, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la Société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

Article 13 – INCAPACITE – RETRAIT

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en étant 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, aux 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 2 ans du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts aux taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat. Le coût du rapport de l'expert sera à la charge de la partie cédante.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 14 – REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

1. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue de délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

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

TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

1. La Société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

2. Madame Anne LESENECHAL est nommée gérante de la Société pour une durée non limitée. Les gérants désignés ci-dessus ont la qualité de gérant statutaire. Ils en sont révocables que sur décision collective des associés statuant à l'unanimité. Tout autre gérant, nommé au cours de la vie sociale, pourra être révoqué par décision collective des associés prise dans les mêmes conditions que sa nomination.

3. Le ou les Gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus entrant dans l'objet social. Les gérants statutaires ci-dessus pourront par exception à la règle ci-après fixée, décider seuls, de vendre le ou les immeubles sociaux.

Toutes autres décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par les associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

4. Les fonctions de Gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5. Le ou les Gérants peuvent résilier leurs fonctions mais à charge de prévenir les associés 6 mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6. Les Gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Au cas où l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la société sera administrée par le ou les Gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'Assemblée Générale ou par les associés du remplacement ou non du Gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la Gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants par une Assemblée Générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

TITRE IV – DECISIONS COLLECTIVES – FORMES ET MODALITES

Article 16 – CONVOCATION ET TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les assemblées générales peuvent se tenir à distance par un moyen électronique – tel que par visioconférence – permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

1. L'Assemblée Générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2. Les Assemblées Générales peuvent être convoquées par la Gérance ou par un associé à toute époque, lorsqu'il l'est jugé utile.

Les conditions pour l'Assemblée sont faites par la Gérance ou par un associé par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

Celui qui convoque l'assemblée générale est tenu de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social, et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé.

3. L'Assemblée est présidée par le Gérant ou par tout associé désigné par le Gérant.
4. Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'Assemblée entrant en séance et certifiée par le Président.

5. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également coté et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la Gérance.

6. Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une Assemblée.

7. En outre, la Gérance ou un associé peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, il est adressé à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Gérance ou à l'associé à l'origine de la consultation.

La Gérance ou l'associé a le droit de s'abstenir de tenir compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote par écrit, la Gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-après pour les Assemblées Générales.

Article 17 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1. L'Assemblée Générale Ordinaire réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la Gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, discute, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2. Elle nomme, remplace et réélit les Gérants.

Elle délibère sur tous propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire doivent, pour être valables, être arrêtées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 18 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve. Elle peut, notamment, étendre, restreindre ou modifier l'objet social de la Société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres Sociétés, sa scission, sa transformation en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou à Responsabilité Limitée.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces associés. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

2. Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire doivent être prises par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts 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.

TITRE V – EXERCICE SOCIAL – AFFECTATION DES RESULTATS – REPARTITION DES BENEFICES

Article 19 – EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date de constitution de la Société et le 31 décembre 1998.

Article 20 – COMPTES SOCIAUX

1. Il sera tenu au siège une comptabilité régulière.
2. En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la Gérance un inventaire des éléments d'actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe. Ces documents, accompagnés d'un rapport de la Gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Article 21 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reportes bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la Gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils sont la disposition.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS

Article 22 – LIQUIDATION – PARTAGE

1. Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

2. La dissolution met fin aux fonctions des Gérants.

L'Assemblée Générale Extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

3. 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.

4. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions à l'indivision.

Article 23 – CONTESTATIONS

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les Gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

TITRE VII – PERSONNALITE MORALE – FORMALITES CONSTITUTIVES

Article 24 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE – IMMATICULATIONS AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

1. La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de Société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

2. Les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur LESENECHAL, Associé et gérant statutaire à l'effet d'accomplir les actes suivants : *Néant*.

Les associés seront alors tenus des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité et ce jusqu'à l'immatriculation de la société.

Par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte.

3. La Gérance est habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs.

Ces actes et engagements seront repris par la Société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine après leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

Article 25 – PUBLICITE FONCIERE – POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tout Clerc de l'Office Notarial susdénommé, à l'effet d'effectuer tous actes complémentaires ou rectificatifs des présentes destinés à mettre celles-ci en concordance avec les dispositions relatives à la publicité foncière.

Par ailleurs, tous pouvoirs sont également donnés à l'Office Notarial à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicités prescrites par la Loi et notamment celles en vue de parvenir à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble faisant l'objet du présent apport appartient à Monsieur et Madame Claude LESENECHAL et dépend de leur communauté, pour avoir été acquis de Monsieur André TIBLE, Gérant de société, demeurant à GRANVILLE, 11 Boulevard Vaufleury, époux de Madame Francine GODFROY, suivant acte reçu par Maître Gérard VIGNERON, le 5 septembre 1981.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix de 850.000 Frs payé comptant et quittancé à l'acte à concurrence de 500.000 Frs.

Quant au 350.000 Frs de surplus, ils ont été stipulés payables lors de la libération des lieux par le vendeur et ont été réglés depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée à AVRANCHES le 3 novembre 1981, volume 5003 N°13, avec délivrance d'un état ayant révélé une inscription du chef du vendeur au profit de la Société Générale, laquelle a été radiée en vertu d'un acte reçu par Me VIGNERON, le 6 avril 1982.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les comparants affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que cet acte exprime l'intégralité de l'évaluation convenue. Ils reconnaissent avoir été informés par le Notaire Soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire Soussigné affirme qu'à sa connaissance, cet acte n'est ni modifié ni contredit par une contrelettre contenant augmentation de l'évaluation.