

191 LES BRODERIES

Société civile immobilière au capital de 255 000 euros
Siège social : 53 Boulevard Jean Jaures 83270 ST CYR SUR MER
RCS TOULON 497 551 143

STATUTS

Mise à jour par AGE le 10 Décembre 2024

Mis en harmonie des Statuts suite à la succession de Madame Sylvie MEHEUST.

certifiés conformes

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alcega', with a long horizontal stroke extending to the right.

Entre les soussignés :

Monsieur Maurice Antoine Camille MEHEUST, sans profession, et Madame Sylvie Anna Jeanne Marie ROUAULT, infirmière, son épouse, demeurant ensemble à SAINT CYR (83270) 68 Pinède de la Madrague.

Nés savoir :

Monsieur le 22 mars 1954 à LAMBALLE (22400)

Madame le 7 décembre 1955 à SAINT BRIEUC (22000)

Tous deux de nationalité française.

« Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts préalable à leur union célébrée à la Mairie de IVRY SUR SEINE (94) le 20 décembre 1975.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

D'UNE PART.

Mademoiselle Emmanuelle Camille Fernande MEHEUST, étudiante, née le 29 juin 1982 à CLAMART (92), demeurant à RUEIL MALMAISON (92500) 91, rue Paul Louis Courier.

Célibataire

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale »

D'AUTRE PART.

Ci-après LES ASSOCIES.

PREAMBULE

Les associés précisent dès avant les présentes qu'ils constituent la présente société de manière à réorganiser leur patrimoine de manière à conserver de leur vivant, une liberté de gestion dans le cadre de la préparation de la transmission de leurs biens à leur enfant.

De même, cette société a pour objet de permettre au survivant de conserver la direction du patrimoine de la société par exception aux règles qui eussent été normalement applicable dans le cadre d'une succession.

En l'occurrence Monsieur et Madame Maurice MEHEUST sont propriétaire d'un immeuble sis à COIGNIERES (78310) 191 route nationale 10. Au regard de la consistance exclusivement immobilière de leur patrimoine et des difficultés de trésorerie que représenterait la nécessité de payer les droits de succession dans un délai très court, de nature à contraindre les héritiers à céder certains biens à des conditions de marché défavorable, il a été décidé de vendre à la présente

société familiale ledit immeuble. Cette vente permettra à Monsieur et Madame MEHEUST de convertir une part de leur patrimoine immobilier en patrimoine financier et de diminuer le risque latent de trésorerie que représente leur situation, ce que n'eut pas permis un apport en société.

Par ailleurs la détention de l'immeuble par cette société, permettra aux époux ou au survivant d'eux de disposer des pouvoirs d'un plein propriétaire, en présence d'une anticipation de la succession, ce qui n'eut pas été possible dans le cadre d'un démembrement de propriété portant sur le bien lui-même. De même, la détention de ce bien par la société permettra de prévenir les difficultés de gestion induites en cas de décès.

La volonté des fondateurs ayant été précisée, il est établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile devant exister entre eux et toute personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

ARTICLE PREMIER. - FORME.

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales 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 régissant le contrat de société en général et la société civile en particulier et du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

ARTICLE 2. - OBJET.

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport de tous biens mobiliers et immobiliers, en pleine propriété, nue propriété ou usufruit,
- la mise en valeur, l'administration, la transformation, l'aménagement, l'exploitation, la location de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément desdits biens ;
- la gestion des biens mobiliers.
- L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, ainsi que l'affectation hypothécaire ou en nantissement de tous biens appartenant à la société permettant de garantir ledit emprunt

Et plus généralement, toutes opérations quelconques de caractère mobilier ou immobilier pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou tous objets connexes ou de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3. - DENOMINATION.

La société est dénommée : 191 LES BRODERIES

Les actes, documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "Société Civile immobilière" suivie de l'indication du capital social, du numéro délivré par le registre du commerce et des sociétés du greffe du tribunal compétent, ainsi que le nom de la ville où ce greffe se situe.

ARTICLE 4. - DUREE

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

La société sera dissoute de plein droit à l'expiration d'un délai de 12 mois à compter de l'ouverture de la succession du survivant de Monsieur et Madame Maurice MEHEUST, sauf décision contraire prise à l'unanimité des associés avant l'expiration de ce délai.

ARTICLE 5.- SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 53 Boulevard Jean Jaurès 83 270 SAINT CYR SUR MER, du ressort du tribunal de commerce de TOULON, lieu de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 6. - APPORTS

Il est apporté en numéraire par Monsieur Maurice MEHEUST, la somme de 127.400 € (Cent vingt sept mille quatre cents euros) en contrepartie de 12.740 parts sociales.

La somme libérée ce jour de 650 €.

Le solde à libérer sur appel de la gérance.

Entièrement prélevé ou à prélever sur des fonds de communauté.

Il est apporté en numéraire par Madame Sylvie MEHEUST née ROUAULT, la somme de 127.400 € (cent vingt sept mille quatre cents euros) en contrepartie de 12.740 parts sociales.

La somme libérée ce jour de 650 €.

Le solde à libérer sur appel de la gérance.

Entièrement prélevé ou à prélever sur des fonds de communauté.

Il est apporté par Melle Emmanuelle MEHEUST la somme de 200 € (deux cents euros) en contrepartie de 20 parts sociales.

La somme entièrement libérée ce jour.

M.M SA EN

6.2 Libération des apports

La somme de 1.500 € (MILLE CINQ CENTS euros), a été libéré par les associés.

Le solde du capital social souscrit par les associés et non encore libéré, soit 253.500 € (DEUX CENTS CINQUANTE TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS), sera libéré par les associés sur appel de la gérance. En cas de refus de libérer cet apport, les dispositions de l'article 1843-3 alinéa 5 du code civil s'appliqueront dans le délai d'un mois suivant une mise en demeure adressée en lettre recommandée avec accusé de réception par le gérant.

Le capital social pourra être aussi libéré au fur et à mesure du remboursement partiel ou total par l'associé de toute dette contractée par la société. Il pourra être aussi libéré par voie de compensation légale pour toutes les dettes que la société serait amené à devoir aux associés, et à due concurrence de leur créance respective.

6.3 Prise de qualité d'associé.

Monsieur et Madame Maurice MEHEUST 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 à concurrence des parts souscrits par chacun d'eux.

ARTICLE 7. - CAPITAL SOCIAL.

7.1 Fixation du capital social

Le capital est fixé à 255.000 € (DEUX CENT CINQUANTE^{CINQ} MILLE EUROS) composé de 25.500 parts sociales de 10 € (DIX euros) chacune, entièrement libérées et numérotées de 1 à 25.500.

7.2 Répartition du capital social

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

- à Monsieur Maurice MEHEUST, 12 740 parts sociales en pleine propriété et 12 740 parts sociales en usufruit,
- à Madame Emmanuelle MEHEUST, 20 parts sociales en pleine propriété et 12 740 parts sociales en nue-propriété.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 25 500 parts sociales.

Associés	Nombre	Numéros	Nature du droit
Maurice MEHEUST	12.740	1 à 12.740	Pleine propriété
Sylvie MEHEUST	12.740	12.741 à 25.480	Pleine propriété
Emmanuelle MEHEUST	20	25.481 à 25.500	Pleine propriété

Total	25.500
-------	--------

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et qu'elles sont toutes souscrites et libérées comme indiqué ci-dessus.

ARTICLE 8. - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL.

8-1 Dispositions générales

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 26 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés.

L'augmentation du capital peut aussi être réalisée par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement en proportion du nombre de parts de chaque associé dans le capital.

En cas d'apports en numéraire, la collectivité des associés peut notamment instituer un droit préférentiel de souscription au bénéfice des associés, dont elle fixe les modalités.

Les associés feront leur affaire personnelle des rompus s'il en existe.

La capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 26 des présents statuts. En aucun cas cette décision ne peut avoir pour effet d'augmenter les engagements d'un associé sans son consentement.

8-2 Dispositions spécifiques aux parts sociales dont la propriété est démembrée

En cas d'incorporation au capital social de réserve issues majoritairement de plus values, et si une part sociale est grevée d'un droit d'usufruit, les parts attribuées gratuitement reviennent au nu propriétaire en nue propriété et à l'usufruitier en usufruit avec éventuellement, les droits spécifiques d'interdiction d'aliéner, d'usufruit successif et de retour conventionnel attachés à la part sociale qui donne droit à l'attribution, et apprécié distinctement pour l'usufruitier et le nu

propriétaire relativement à l'origine respective de leur droit dans la part sociale qui autorise cette attribution.

En cas d'incorporation au capital social de réserves issues majoritairement de revenus et si une part sociale est grevée d'un droit d'usufruit, les parts attribuées gratuitement reviennent en pleine propriété à l'usufruitier.

La majorité s'entend par l'existence de plus de 50 % soit de revenus soit de plus values dans la formation de la réserve.

En cas de souscription de parts de numéraires, les sociétaires, s'ils le jugent opportun, organisent par décision collective extraordinaire, toutes modalités de souscription.

ARTICLE 9. - TITRES DES ASSOCIES.

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un gérant, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 10. - DROITS ATTACHES AUX PARTS.

10-1 Dispositions générales

Chaque part donne droit dans le remboursement de l'actif social, dans le boni de liquidation et dans la répartition des bénéfices, des réserves et primes d'émission ou d'apport, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. La contribution aux pertes est effectuée dans les mêmes proportions.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter. Le droit de communication s'exerce conformément à l'article 1855 du code civil.

Dans tous les cas le nu propriétaire et l'usufruitier pourront assister aux assemblées des associés même s'ils n'ont pas le droit de vote.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

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

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou en demander le partage ou la licitation, ni ne s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

En cas de vente d'une partie du patrimoine social, la plus value réalisée sera portée au compte profit de la société. L'assemblée générale ordinaire décidera d'affecter cette plus value en distribution de bénéfice ou en mise en réserve.

10-2 Disposition découlant du démembrement de propriété des parts sociales

L'usufruit de chaque part sociale donne droit, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices distribués.

Il donne droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

L'usufruitier répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'usufruit de chaque part sociale est évalué conformément aux dispositions de l'article 11-2 ci-dessous.

Après dissolution de la société ou annulation des parts sociales, les droits de l'usufruitier sont reportés sur le boni de liquidation ou sur l'actif retiré qui sont la propriété du nu propriétaire.

S'il s'agit du numéraire il doit être remis à l'usufruitier, à charge pour ce dernier de le remployer, sans intervention du nu propriétaire, dans des investissements respectant les intérêts de chacun à savoir :

- en termes de revenus au profit de l'usufruitier ;
- en termes de préservation du capital au profit du nu-propriétaire. A ce titre, l'usufruitier est obligé d'informer le nu propriétaire du emploi réalisé.

Pour les besoins de cette convention particulière, il est précisé qu'une somme d'argent déposée auprès d'un établissement bancaire ou de crédit est considérée comme liquide si elle remplit les conditions de disponibilité immédiate et l'absence de risque en capital.

L'emploi des sommes sur un support d'investissement, ayant pour effet de leur faire perdre leur nature de liquidité, entraînera le transfert de propriété des biens de nature mobilière ou immobilière, reçus en contrepartie, au profit du quasi-usufruitier, conformément à l'article 587 du code civil. En application de ce même article, les nus propriétaires disposeront d'une créance de même montant à l'encontre de chacun des usufruitiers, proportionnellement à leur droit. Ils ne pourront faire valoir leur créance à l'égard de chacun des usufruitiers qu'au jour de leur décès respectif.

Afin de protéger les droits du nu propriétaire, en présence d'un quasi-usufruit il est prévu les dispositions suivantes :

Le pouvoir de disposition conféré au quasi-usufruitier sur le bien démembre, et sur tous les biens acquis en remploi de son prix de cession, est limité. En effet, il ne pourra sur ces biens, que les aliéner à titre onéreux, afin d'en réinvestir le prix de vente sur un autre support. Il lui est donc interdit de consentir une sûreté réelle sur la pleine propriété, ou d'en disposer dans les mêmes conditions à titre gratuit, sans l'accord exprès du nu propriétaire.

Le quasi-usufruitier aura une obligation d'information à l'égard du nu propriétaire. Si le quasi-usufruitier dispose en tout ou partie des biens sujets à quasi-usufruit, il devra avertir le nu propriétaire, par tous moyens, du prix pour lequel il les a vendus, et de la date à laquelle l'opération a été effectuée, dans un délai de 7 jours suivant sa réalisation.

A défaut pour le quasi-usufructier de satisfaire à cette obligation d'information, le nu propriétaire pourra, passé le délai de 10 jours après mise en demeure par lettre recommandée de l'informer du emploi des fonds, saisir le juge aux fins de prononcer soit la déchéance de l'usufruit soit le emploi des fonds dans des conditions propres à garantir les droits du nu propriétaire.

La déchéance du quasi-usufruit aura pour conséquence de rendre immédiatement exigible la dette de restitution.

ARTICLE 11. - INDIVISIBILITE DES PARTS.

11-1 Dispositions générales

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés ou parmi les tiers. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient par principe au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. L'usufruitier, quant à lui, dispose du droit de vote pour les décisions ordinaires, notamment les décisions concernant l'affectation et la répartition des résultats, ainsi que les décisions prises en assemblée générale extraordinaire modifiant les statuts sur les points suivants :

- l'augmentation et la réduction du capital
- les modification du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales
- la révocation d'un gérant
- la dissolution anticipée de la société
- toutes les décisions ayant pour conséquences directes ou indirectes d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

L'article 8 du code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personne à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

11- 2 Evaluation des parts sociales démembrées

L'usufruit d'une part sociale est égal à la valeur actualisée du flux des revenus futurs perçus pendant la durée de vie de l'usufruitier.

La nue propriété est égale à la valeur actualisée de la pleine propriété.

Dans les rapports entre sociétaires, l'usufruit et la nue propriété sont évalués selon les modalités ci-dessous.

$$NP = PP / (1+Tx)^n \text{ avec } Tx \geq 0,03 \text{ et } Tx \leq TxM$$

US : usufruit

M.M S.D E.M

NP : nue propriété

PP : pleine propriété = US + NP

R : revenu annuel net = bénéfice annuel net, déduction faite des charges usufruitaires, à savoir les charges que l'usufruitier doit légalement ou conventionnellement supporter (art. 608 C.Civ).

Tx : Taux de rentabilité annuel moyen, calculé à partir de R, pour les cinq années qui précèdent celle de l'évaluation, avec un plancher de 3 % et plafond fixé à la valeur de TxM.

TxM : TME moyen pour les 5 années qui précèdent celle de l'évaluation augmenté de 0,03.

TME moyen : moyenne arithmétique entre le TME le plus élevé et le TME le plus faible pour la période considérée.

TME : taux moyen mensuel de rendement des emprunts d'état français à long terme établi chaque mois par la Caisse des Dépôts et Consignations.

N : durée probable de vie de l'usufruitier, en années, déterminées à partir de la table d'espérance de vie la plus récente.

En cas d'usufruit conjoint l'espérance de vie la plus élevée est retenue.

En cas de disparition de l'indice TME, un indice de substitution est défini par décision collective extraordinaire, avec possibilité de recours à un expert. A défaut d'accord, le tribunal détermine l'indice de substitution.

La valeur des parts sociales est établie à l'amiable entre les parties, conformément à la méthode de calcul ci-dessus.

A défaut d'accord, la valeur est alors fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à l'opération. La partie qui renonce à l'opération postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise qui, en cas de réalisation de l'opération, sont partagés par moitié entre l'acquéreur et le cédant.

ARTICLE 12. - RETRAIT D'UN ASSOCIE.

Le gérant associé révoqué peut se retirer de la société conformément aux dispositions de l'article 1851 du code civil.

Tout autre associé peut également se retirer de la société s'il en fait la demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société au moins six mois avant la clôture de l'exercice en cours.

Ce retrait doit être autorisé par décision collective des associés prise conformément à l'article 26 des statuts.

A défaut de réponse à l'envoi de la lettre recommandée dans les deux mois de sa première présentation, l'autorisation de retrait sera considérée comme accordée. Ce retrait peut aussi, pour justes motifs, être accordé par décision du tribunal du siège de la société.

L'associé a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du code civil.

Le remboursement comptant des droits sociaux du retrayant intervient dans les deux mois suivant l'approbation par la collectivité des associés, des comptes de l'exercice en cours lors de la demande de retrait.

Pour le cas où un recours à expertise serait nécessaire conformément à l'article 1843-4 du code civil, le remboursement n'interviendrait qu'après la décision de cet expert et l'approbation des comptes.

Les associés qui se retirent ne pourront exiger la reprise de leurs apports, ils renoncent au bénéfice de la reprise prévu à l'article 1844-9 et acceptent que les biens apportés puissent, en cas de retrait, être attribués à d'autres associés que l'apporteur.

ARTICLE 13. - RESPONSABILITE DES ASSOCIES.

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

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

ARTICLE 14. - FAILLITE D'UN ASSOCIE.

S'il y a déconfiture, redressement judiciaire civil, faillite personnelle, liquidation des biens, redressement, liquidation judiciaire atteignant l'un des associés et à moins que les autres associés décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

ARTICLE 15. - CESSION DE PARTS.

I. - La cession des parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

II. - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés ; elles ne peuvent être cédées ou données à des tiers étrangers à la société, au conjoint d'un associé, qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 26 des statuts pour les décisions extraordinaires. Par exception, cet agrément n'est pas requis en cas de cession au profit d'un ascendant ou descendant d'un associé.

L'agrément prévu ci-dessus sera de plein droit opposable aux conjoints des personnes concernées par cet agrément lorsqu'ils revendiqueront, à l'occasion de la cession, leur droit à la qualité d'associé pour la moitié des parts acquises en vertu de l'article 1832-2 du code civil.

III. - A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée à effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts ; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement ; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers, lequel doit être agréé au préalable par les associés dans les conditions prévues au présent article, soit les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Les frais et honoraires sont supportés moitié par le cédant, moitié par l'acquéreur sauf accord dérogatoire.

Le prix ainsi fixé est payable comptant le jour de la signature de l'acte constatant le transfert de propriété des parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ses coassociés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société ; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois ; passé de délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

IV. - Les dispositions des paragraphes II et III qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société et aux attributions effectuées par une société à l'un des associés, aux cessions de contrôle même si celles-ci ont une spécificité et d'une façon générale à toute cession de titres à un tiers.

V. - Lorsque le conjoint d'une personne devenue associé revendique postérieurement à l'acquisition des parts la qualité d'associé, il ne pourra devenir lui-même associé qu'après agrément par les associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 26 des statuts pour les décisions extraordinaires

VI. - Cession de parts sociales grevées d'un droit d'usufruit

Préalablement à la notification à la société ainsi qu'aux autres associés, le nu propriétaire cédant adresse le projet de cession à l'usufruitier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans un délai d'un mois, l'usufruitier doit notifier au nu propriétaire cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il souhaite renoncer au droit d'usufruit à titre gratuit ou onéreux.

A défaut de réponse dans les délais, la conservation du droit d'usufruit est réputée acquise.

Le nu propriétaire cédant doit notifier à la société le projet de cession accompagné de la réponse de l'usufruitier. Cette notification ainsi que la réponse des associés se font dans les conditions prévues au III du présent article. La cession est réalisée dans les conditions prévues à ce même article.

En cas de refus d'agrément qui conduit au rachat des parts par la société en vue de leur annulation, l'usufruitier doit notifier à la société, dans un délai d'un mois, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il souhaite conserver son droit d'usufruit sur les biens retirés, conformément à l'article 10-2.

Dans le cas contraire, ou à défaut de réponse dans les délais, la renonciation de l'usufruit à titre onéreux est acquise et emporte remboursement au profit de l'usufruitier remboursement de son droit dans les conditions de l'article 11-2 .

ARTICLE 16. - TRANSMISSION PAR DECES OU EN SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE ENTRE EPOUX.

En cas de dévolution des parts sociales par succession, les héritiers, y compris le conjoint survivant, s'il n'est pas associé, devront, pour devenir associés, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant des les conditions de l'article 26 des présents statuts, 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.

Le conjoint survivant et les héritiers autres que les héritiers en ligne directe qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

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 est rachetée 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 par moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit évincé selon le cas.

ARTICLE 17. - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES.

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à publicité.

Toutefois, l'associé titulaire de ces parts doit obtenir au préalable des autres associés leur consentement au projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

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

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

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

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus ; le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 18. - GERANCE.

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés ou, en dehors d'eux, nommés par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

18.1 : Nomination

Est désigné comme gérant de la société :

- **Monsieur Maurice MEHEUST**

M.M S.D EN

Les premiers gérants sont nommés pour une durée illimitée. En toute hypothèse, leurs fonctions prennent fin à la dissolution de la société. En cas de décès de l'un d'entre eux, le survivant exercera seul la gérance.

Pour les gérants qui succéderont aux premiers gérants, ils seront nommés au cours de la vie sociale par décision collective ordinaire.

18.2 Révocation

Le gérant est révoqué par décision des associés représentant 3/4 du capital social.

Par exception, les premiers gérant à savoir Monsieur Maurice MEHEUST et Madame Sylvie MEHEUST, sont révocables par décision unanime des associés.

Le gérant prend part au vote et les parts qu'il détient sont pris en compte pour la validité de la délibération.

ARTICLE 19. - DUREE DES FONCTIONS DE GERANT.

Les premiers gérants, à savoir Monsieur Maurice MEHEUST et Madame Sylvie MEHEUST, sont nommés pour une durée illimitée.

La durée des fonctions des gérants, autres que les premiers gérants, est fixée par la décision qui les nomme.

Elles cessent par leur décès, leur interdiction, leur déconfiture, leur faillite, leur révocation ou leur démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit n'entraîne ni dissolution de la société ni ouverture à un droit de retrait pour l'associé gérant.

Les gérants sont révocables par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

ARTICLE 20. - POUVOIRS ET REMUNERATION DU GERANT.

I. - POUVOIRS.

Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En l'occurrence ce dernier permet notamment au gérant, et dans la limite des droits qu'il retire effectivement de l'objet social, de :

- ouvrir un compte courant en banque
- acquérir un bien immobilier
- réaliser un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition
- louer le bien immobilier

liste mentionnée à l'article L. 225-19 du Code de Commerce qui exerce ses fonctions pendant 6 exercices. Le ou les commissaires aux comptes ainsi désignés disposeront des pouvoirs et attributions et seront soumis aux mêmes obligations que celles prévues et définies aux articles L. 225-235 à L. 225-238 et L. 225-240 du Code de Commerce, sous réserve des adaptations inhérentes au type de la présente société.

Dans l'hypothèse où les conditions prévues par l'article 28 de la loi du 1er mars 1984 modifié, précitée, et à l'article 25 de son décret d'application seraient remplies, le ou les gérants seront tenus d'établir une situation de l'actif réalisable et disponible, valeurs d'exploitations exclues, et du passif exigible, un compte de résultat prévisionnel, un tableau de financement et un plan de financement conformément aux textes susvisés.

ARTICLE 30. - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS.

Les bénéfices sont constitués par les produits de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges d'exploitation, ainsi que de tous amortissements et provisions.

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

Après approbation des comptes, le bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et inscrit à leur crédit dans les livres sociaux ou versé effectivement à la date fixée.

Toutefois, les associés peuvent, sur proposition de la gérance, décider de reporter à nouveau tout ou partie de leur part dans le bénéfice ou d'affecter celle-ci à une réserve dont ils détermineront la nature et la destination.

Les pertes de l'exercice seront imputées sur les bénéfices reportés ou sur les réserves ou inscrites à un compte spécial au passif du bilan pour être imputées sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement total, ou inscrites dans un compte de report à nouveau ou encore réparties, en totalité ou en partie, à la charge des associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 31. - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES.

Les associés auront la faculté de verser les sommes en compte courant dans la caisse sociale, si les besoins de la société l'exigent.

Une décision ordinaire des associés définira les modalités de telles avances et, le cas échéant, le taux d'intérêt dont les fonds avancés à la société seront productifs et les dates de paiement de ces intérêts.

ARTICLE 32. - DISSOLUTION - LIQUIDATION.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause. Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Toutefois, la mention "Société en liquidation", ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par décision ordinaire des associés ou, à défaut, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

ARTICLE 33. - CONTESTATIONS.

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

ARTICLE 34. - FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites incombent conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés. A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 35. - POUVOIRS.

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant avec la faculté de se substituer tout mandataire de leur choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que l'un des gérants.

ARTICLE 36. – PERSONNALITE MORALE-ACTES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Les soussignés donnent mandat à Monsieur et Madame Maurice MEHEUST à l'effet de prendre, au nom et pour le compte de la Société, les engagements suivants :

- Enregistrer les présents statuts auprès de la recette des impôts compétente.
- acquérir un immeuble sis 191 route nationale 10 à COIGNIERES, moyennant le prix principal de 520.000 € (CINQ CENT VINGT MILLE EUROS),
- Souscrire pour le compte de la société un contrat de capitalisation, et l'affecter au nantissement au profit de la banque créancière.
- contracter un emprunt d'un montant maximum de 560.000 € (CINQ CENT SOIXANTE MILLE EUROS) afin de financer ladite acquisition et donner toutes les garanties et notamment une hypothèque nécessaire au prêteur pour la souscription de cet emprunt,
- consentir tout bail relatif aux locaux sus désignés aux charges et conditions qu'elle jugera utile et convenable,

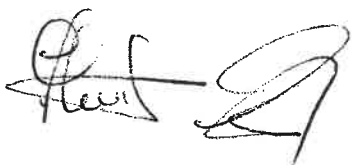
L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elles desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur et Madame Maurice MEHEUST et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relative à la constitution de la Société et notamment :

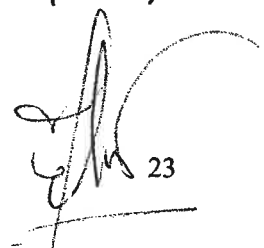
- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes les formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

Fait en 5 originaux

A Saint Cyprien sur Mer
Le 11 Mars 2007



Fait à Rueil Malmaison
le 12 Mars 2007



23