

r
GLG/GLG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE PREMIER SEPTEMBRE**

**A NANTES (Loire Atlantique), 36 rue Russeil, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Guillaume LE GOFF, Notaire associé de la Société par Actions
Simplifiée dénommée « CBL NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial, Code
CRPCEN 44007, à NANTES, 36 rue Russeil, identifié sous le numéro CRPCEN
44007,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1/ Monsieur Alain **ROUX**, Président de sociétés, demeurant à NANTES
(44100) 10 rue Arsène Leloup.

Né à SAINTES (17100) le 26 novembre 1962.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ La Société dénommée **SOCIETE ASSISTANCE EN DOUANE PRODUITS
ENERGETIQUES**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 1000
€, dont le siège est à NANTES (44100), 4 boulevard Allard, identifiée au SIREN sous
le numéro 829 833 060 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
NANTES.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Alain ROUX est présent à l'acte.

- La Société dénommée SOCIETE ASSISTANCE EN DOUANE PRODUITS
ENERGETIQUES est représentée à l'acte par Monsieur Alain ROUX, agissant en sa
qualité de Président statutaire de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes en vertu des statuts de ladite société.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Alain ROUX

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

**Concernant la société SOCIETE ASSISTANCE EN DOUANE PRODUITS
ENERGETIQUES**

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Article 1 – 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 dispositions du titre IX du livre III du Code Civil, les textes pris pour son application, et par les présent statuts.

Article 2 – Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition, la construction, la détention, la propriété de tous biens mobiliers et immobiliers, tant en France qu'à l'étranger, en pleine-proprieté, en nue-proprieté ou en usufruit,
- l'administration, la gestion et la location par tous moyens directs ou indirects du patrimoine social,
- la régularisation de tous emprunts auprès de toute banque, ainsi que de toutes garanties notamment hypothécaires sur tous les biens et droits mobiliers et immobiliers de la société, étant ici précisé que la société peut affecter un de ses immeubles de manière hypothécaire à titre gratuit et occasionnelle uniquement en garantie du financement d'un droit démembrement, dont l'autre droit est acquis par la société bénéficiaire de la caution, l'obtention de toutes ouvertures de crédit ou facilités de caisse,
- l'aliénation de ses droits et biens mobiliers et immobiliers au moyen de vente, échange ou apport en société, sans pour autant que ces opérations soient analysées comme des actes de commerce et ne portent atteinte au caractère civil de la société,

Et plus généralement, toutes opérations juridiques ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, de nature à en faciliter la réalisation, pourvu qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.

Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination : **AAR Immobilier**

La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers ; elle doit être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, des mots « société civile » suivi de l'indication du capital social.

Article 4 – Siège

Le siège social est fixé à l'adresse suivante : **10 rue Arsène Leloup 44100 NANTES**

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à **QUATRE-VINGT DIX-NEUF (99) ANNEES** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

Article 6 - Formation du capital social

6 - 1 Apports

Les associés apportent en numéraire à la société, savoir :

1°- Monsieur Alain ROUX
La somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR)
Ci..... 50,00 €

2°- La société S.A.D.P.E.
La somme de NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 EUR)
Ci..... 950,00 €

TOTAL DES APPORTS :
MILLE EUROS 1.000,00 €

Ces sommes ont été versées ce jour par la comptabilité du notaire soussigné.

6 - 2 Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 €)**.

Il est divisé en MILLE PARTS SOCIALES (1.000 P) de UN EURO (1,00 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.000 et attribuées aux associés de la manière suivante en proportion de leurs apports :

1°- La société S.A.D.P.E.
NEUF CENT CINQUANTE parts,
Numérotées 1 à 950, ci..... 950 P

2°- Monsieur Alain ROUX
CINQUANTE parts,
Numérotées 951 à 1000, ci..... 50 P

TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS
COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL :
MILLE parts 1.000 P

Article 7 - Augmentation - Réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées à l'article 9 ci-après.

Article 8 - Droits et obligations attachés aux parts

Il n'est créé aucun titre représentatif des parts sociales. Le titre et les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

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

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

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

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé, qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

Mineur-Majeur protégé

Les associés mineurs ou majeurs placés sous une mesure de protection judiciaire ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur placé sous une mesure de protection judiciaire associé de la société.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur placé sous une mesure de protection judiciaire indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur placé sous une mesure de protection judiciaire tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit. En conséquence, cet associé sera tenu de relever ledit mineur ou majeur placé sous une mesure de protection judiciaire indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Transmission des droits et obligations attachés aux parts sociales

Les droits et obligations attachés à chaque part sociale 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 de 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.

Indivision

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du 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 9. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une seule fois.

Démembrement

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier quelle que soit la décision à prendre, sauf convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, et à l'exception toutefois des décisions relatives au changement de nationalité de la société et à l'augmentation de l'engagement des associés pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire.

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

Les dispositions du paragraphe « indivision » qui précède sont applicables à chaque nu-propiétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

Répartition des résultats en cas de démembrement des parts sociales

1/ Les bénéfices courants reviennent à l'usufruitier.

2/ Concernant les bénéfices exceptionnels, résultant notamment de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, l'assemblée générale de la société (à laquelle interviendra l'usufruitier, investi du droit de vote ainsi qu'il est dit ci-dessus), pourra :

- Soit l'affecter en tout ou partie à l'un des postes de réserves,
- Soit l'affecter au poste « report à nouveau »,
- Soit distribuer ce bénéfice exceptionnel et dans ce cas :
 - o Soit le distribuer à l'usufruitier moyennant la régularisation d'une convention de quasi-usufruit pour déterminer les modalités d'exercice du droit des parties sur ces sommes,
 - o Soit le partager entre usufruitier et nu-propiétaire,
 - o Soit le distribuer au nu-propiétaire avec une obligation de emploi dans l'acquisition d'un autre bien en démembrement ou le versement sur un compte indivis usufruit/nue-propiété à ouvrir dans tout établissement financier au choix de l'usufruitier et sur sa signature. Dans l'attente d'un emploi définitif, ces sommes seront placées de façon sécurisée, les revenus revenant à l'usufruitier

3/ Concernant les réserves, l'assemblée générale de la société (à laquelle interviendra l'usufruitier investi du droit de vote ainsi qu'il est dit ci-dessus) pourra décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves.

Dans ce cas, le droit de jouissance de l'usufruitier s'exercera :

- Soit, sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, sous la forme d'un quasi-usufruit, sur les sommes distribuées. Les parties pourront conclure une convention pour déterminer les modalités d'exercice du droit des parties sur ces sommes,
- Soit, par convention contraire, décider de partager ces sommes entre usufruitier et nu-propiétaire,
- Soit par convention contraire, décider de distribuer ces sommes au nu-propiétaire avec une obligation de emploi dans l'acquisition d'un autre bien en démembrement ou le versement sur un compte indivis usufruit/nue-propiété à ouvrir dans tout établissement financier au choix de l'usufruitier et sur sa signature. Dans l'attente d'un emploi définitif, ces sommes seront placées de façon sécurisée, les revenus revenant à l'usufruitier.

Répartition fiscale des résultats

Conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-CHAMP-30-20-20170614 n° 160 et I-B § 100 à 200 du BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20), les associés sont convenus de préciser dans les statuts en cas de démembrement de propriété des parts sociales de la société, les modalités selon lesquelles les revenus et les plus ou moins-values réalisés par la société civile seront répartis entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, pour l'établissement de leurs cotisations d'impôt sur le revenu respectives.

Les intéressés constatant que les usufruitiers statueront sur l'affectation qui sera donnée aux résultats comptables de la société conviennent entre eux :

1/ Que les revenus ou déficits tirés de la gestion d'immeubles ou de biens et droits mobiliers ou immobiliers, ainsi que les revenus, plus ou moins-values retirés de la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, seront exclusivement à déclarer par les usufruitiers de parts sociales.

Corrélativement, ces derniers supporteront seuls et à titre définitif, l'impôt sur le revenu correspondant.

2/ Que les plus ou moins-values qui seront réalisées par la société civile à l'occasion de la cession d'un élément de son actif immobilisé (tel qu'immeuble social ou titres de participation) seront à déclarer ainsi :

a/ En cas de convention de quasi-usufruit sur le produit de la cession, en cas de mise en réserve, en cas de report à nouveau ou en cas de silence gardé par les parties quant à la distribution de ce produit, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier.

b/ En cas de partage des sommes entre usufruitier et nu-propriétaire, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier et le nu-propriétaire à proportion des sommes reçues ;

c/ En cas de remploi en démembrement des sommes distribuées, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier et le nu-propriétaire en fonction du barème fiscal d'évaluation de l'usufruit.

Corrélativement, le déclarant supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant.

Article 9 - Cession de parts entre vifs

9-1 Forme

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôts au registre du commerce et des sociétés.

9-2 Agrément

Toutes les cessions de parts et toutes les transmissions à titre onéreux ou à titre gratuit ne peuvent avoir lieu qu'avec l'agrément de la collectivité des associés donné **à l'unanimité des associés**.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés par lettre recommandée AR ou par acte extrajudiciaire. Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément. La décision des associés est notifiée par la gérance au cédant dans les huit jours de sa date, par lettre recommandée AR.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans les deux mois de la notification de l'agrément ; à défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

Si le conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à un apport de biens communs fait par ledit associé à la société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par la collectivité des associés donné par décision extraordinaire, abstraction faite des parts du conjoint déjà associé qui ne participe pas au vote.

La décision des associés est notifiée au conjoint par lettre recommandée AR. L'agrément résulte soit de la notification de la décision des associés, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la notification du conjoint. En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

Article 10 - Transmission des parts par décès - Liquidation de Communauté

10 - 1 Transmission des parts par décès

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé mais se poursuit entre les associés survivants et les héritiers ou ayant droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant, à condition, s'ils n'ont pas tous déjà la qualité d'associés, qu'ils obtiennent l'agrément des associés survivants, par décision extraordinaire **à l'unanimité des associés**, abstraction faite des parts de l'associé décédé.

Les héritiers, ayant droit ou conjoint, non agréés, n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Les héritiers, ayant droit ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'intitulé d'inventaire. Dans les quinze jours de la production de ces pièces, la gérance doit provoquer la décision des associés survivants ; elle est notifiée par la gérance aux intéressés dans un délai de huit jours de sa date ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent. Le prix d'achat des parts est payé comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital ; lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix.

Au cas de réunion de toutes les parts de la société en une seule main, conformément à l'article 1844-5 du Code civil, au décès de l'associé unique, la transmission des parts aux héritiers ou ayants-droit de l'associé décédé, et éventuellement à son conjoint survivant, est libre.

10-2 Liquidation de communauté

En cas de liquidation, par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial, de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre un associé et son conjoint, l'attribution de parts communes à l'époux ou ex-époux qui ne possédait pas la qualité d'associé, doit être agréée par décision collective extraordinaire des associés, **à l'unanimité des associés**, décision à laquelle peut participer l'associé en cause.

A cet effet, l'époux ou l'ex-époux le plus diligent doit, en justifiant de l'attribution des parts, demander l'agrément de la manière prévue à l'article 9, sans préjudice du droit pour la gérance de requérir du rédacteur de l'acte de liquidation de la communauté un extrait de cet acte.

Dans les quinze jours qui suivent la production ou la délivrance du partage, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des associés à l'effet de statuer sur l'acceptation ou le refus de l'attribution ; cette décision n'est pas motivée. Elle est notifiée, par la gérance, à l'associé en cause, dans les huit jours de sa date, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et, si l'agrément est refusé, aux autres associés, en rappelant à ces derniers les dispositions qui suivent relatives au rachat des parts.

Si la collectivité des associés a refusé d'agréer l'attribution, il peut être procédé au rachat des parts, par les autres associés ou par un tiers ou éventuellement par la société.

Il est procédé à cet égard comme il est procédé pour l'achat des parts dont la cession a été refusée, ainsi qu'il est indiqué à l'article 9 sans que toutefois le titulaire des parts puisse renoncer à l'achat de celles-ci.

Si aucune offre d'achat n'est faite dans un délai de quatre mois à compter du jour de la production ou de la délivrance du partage, pour la totalité des parts à transmettre, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société, et ce, à la majorité prévue pour les décisions collectives extraordinaires, abstraction faite du capital représenté par les parts de l'associé en cause. Cette décision doit être immédiatement notifiée à l'attributaire de parts, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 11 - Déconfiture - Faillite personnelle - Redressement ou liquidation judiciaires

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires d'un associé, et à moins que les autres ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 12 - Retrait

L'associé qui ne dispose pas d'acheteur pour ses parts sociales ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Toutefois, son retrait de la société peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs. L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés, soit par des tiers désignés par eux ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation, cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

En tout état de cause, le retrait ne peut être exercé par un associé que pour les parts qu'il détient seul en pleine propriété, à l'exclusion de toutes celles démembrées, indivises, etc...

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comme suit :

- 50% comptant au jour de la réalisation du retrait
- 50% douze mois après la réalisation du retrait

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent à l'unanimité décider la dissolution anticipée de la société.

Article 13 - Gérance

13-1 La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, désignées par une décision collective **extraordinaire** des associés.

Est nommé comme premier gérant :

Monsieur Alain ROUX,

Né à SAINTES (17100) le 26 novembre 1962.

Associé susnommé, ici présent et qui accepte, pour une durée non limitée.

Le changement ultérieur de gérant ne donnera pas lieu à modification statutaire.

Les fonctions du gérant cessent par son décès, son interdiction, sa déconfiture, sa faillite personnelle, son placement en redressement judiciaire ou liquidation collective, sa révocation ou sa démission.

Le gérant est révocable par une décision des associés de même nature que lors de sa nomination.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 12, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

Le gérant qui était associé et vient à perdre sa qualité d'associé, soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société par application des dispositions de l'article « retrait d'un associé » n'est pas réputé démissionnaire d'office.

Par ailleurs, en cas de pluralité de gérants, dans l'hypothèse où l'un des co-gérants serait placé sous une mesure de protection judiciaire (tutelle ou curatelle), ce dernier sera réputé démissionnaire d'office à compter de la mise en place de cette mesure de protection. En cas de gérance unique, les associés reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné que le placement sous tutelle ou curatelle n'a aucune incidence sur la qualité de gérant.

Dans tous les cas, le gérant ou son représentant devra signifier à la société l'ouverture de cette mesure sans délai.

Tout gérant peut démissionner de ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission.

13-2 Dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants engagent la société par les actes entrant dans l'objet social.

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

A titre de règlement intérieur et sans que cette liste soit limitative, **le gérant peut notamment procéder seul aux opérations suivantes sans autorisation préalable de la collectivité des associés :**

- conclure tous baux, réaliser toutes opérations liées à la gestion locative des biens ou droits immobiliers de la société ou confier la gestion locative desdits biens à toute société dont c'est l'activité professionnelle,
- effectuer tous placements financiers, les arbitrer, acquérir, et céder toutes valeurs mobilières ou participations,
- réaliser tous actes conservatoires ou d'administration de tous actifs actuels ou futurs de la société,
- transférer le siège social en tout autre lieu du même département.

A l'inverse, à titre de règlement intérieur, et sans que cette clause soit limitative ni qu'elle puisse être opposée aux tiers, il est convenu qu'un gérant **ne peut accomplir les opérations suivantes, sans autorisation préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire :**

- acheter, vendre ou échanger tous immeubles,
- consentir toute garantie, notamment hypothécaire,
- contracter tous emprunts,
- apporter tout ou partie des biens sociaux à toutes sociétés constituées ou à constituer.

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

Un gérant peut donner toutes délégations de pouvoir à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés, sauf à prendre toute mesure nécessaire pour le respect des dispositions ci-dessus.

13-3 La rémunération des gérants est fixée par la décision qui les nomme. Les gérants ont droit en outre, au remboursement de leurs frais, engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de justificatifs.

Article 14 - Décisions collectives

14-1 Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

14-2 L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu indiqué sur la convocation. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée AR, demander au gérant de provoquer une consultation des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Si le gérant s'oppose ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

La convocation est faite, quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée. Elle indique clairement l'ordre du jour. Toutefois, la convocation pourra être verbale si tous les associés sont présents.

14-3 En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée AR. Chaque associé dispose d'un délai minimum de quinze jours à compter de la réception de ces documents pour émettre son vote, sur chaque résolution, par "oui" ou par "non". La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

14-4 Tout associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé.

14-5 Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal établi et conservé selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret du 3 Juillet 1978.

Article 15 - Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires toutes décisions autres que celles concernant le retrait d'un associé, l'agrément de nouveaux associés, la nomination ou la révocation d'un gérant, l'autorisation préalable à donner à un ou plusieurs gérants pour passer les actes visés à l'article 13-2 ci-dessus ou la modification des statuts.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées **par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales, sur première convocation** de l'assemblée générale.

Sur deuxième convocation de l'assemblée générale pour ce même ordre du jour, les décisions peuvent être adoptées **à la majorité de plus de la moitié des parts sociales des associés présents ou représentés.**

Article 16 - Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions portant sur le retrait d'un associé, l'agrément de nouveaux associés, l'autorisation préalable à donner à un ou plusieurs gérants pour passer certains actes non autorisés par l'article 13-2 ci-dessus, la révocation d'un gérant ou la modification des statuts.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées **à la majorité des DEUX/TIERS des parts sociales** sur première convocation de l'assemblée générale.

Sur deuxième convocation de l'assemblée générale pour ce même ordre du jour, les décisions peuvent être adoptées **à la majorité des deux/tiers des parts sociales** des associés présents ou représentés.

Toutefois, l'agrément de nouveaux associés, le changement de la nationalité de la Société, l'augmentation de l'engagement des associés, la nomination et la révocation d'un gérant et l'autorisation préalable à donner à un ou plusieurs gérants pour passer certains actes non autorisés par l'article 13-2 ci-dessus, ne peuvent être décidés qu'à l'**unanimité** de tous les membres de la Société.

Article 17 - 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 2026.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit sur l'activité de la société. Les comptes sont soumis à l'approbation des associés, en assemblée ou par voie de consultation écrite, dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

Article 18 - Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende. La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

Article 19 – Régime fiscal de la société

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Les associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

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

Déclaration annuelle

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

Article 20 - Liquidation

La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs, nommé et révoqué par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, ou, à défaut, par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Article 21 - Contestations

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux de grande instance compétents.

(Les dispositions des articles ci-après, bien que faisant partie intégrante des statuts d'origine, ne seront pas reprises dans les statuts mis à jour à la suite d'une modification ultérieure).

Article 22 - Personnalité morale

Conformément à la loi, la société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 23 - Engagements au nom de la société

Les associés donnent tous pouvoirs à :

Monsieur Alain ROUX, requérant aux présentes, avec faculté de subdéléguer ses pouvoirs à toute personne de son choix, à l'effet d'agir au nom de la société avant son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés, étant précisé que ce mandat demeurera valable après l'immatriculation, et notamment :

1° - ACQUERIR :

Les biens dans un ensemble immobilier en copropriété situé 43 avenue Camus, Nantes (44000), ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BAGET notaire à NANTES le 29/04/1994 régulièrement publié au service de la publicité foncière,

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes : Section LV / Numéro 88 / Lieudit 43 avenue Camus / Surface 00 ha 24 a 98 ca.

Désignation des lots vendus : 22 (appartement), 23 (appartement), 38 (appartement), 39 (appartement), 7 (garage), 82 (garage), 83 (garage), 37 (cave),

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Moyennant le prix principal de HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR),

Et une commission d'agence de TRENTÉ MILLE EUROS (30 000,00 EUR),

2° - EMPRUNTER la somme maximale de UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00€),

Après de tout établissement bancaire,

Pour une durée maximum de 25 ans,

A un taux maximum de 4,00% pour cent l'an hors assurance ;

Conférer toutes garanties, notamment hypothécaires.

3° Faire toutes déclarations et affirmations ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

L'immatriculation de la société emportera de plein droit reprise par elle de ces engagements.

Article 24 – Publicité et formalités

Tous pouvoirs sont donnés au notaire dépositaire des statuts pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi et notamment pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales, pour déposer tout dossier de constitution auprès du Greffe du tribunal de commerce compétent, et pour déposer tout document relatif au fichier des bénéficiaires effectifs.

Article 25 - Frais

Les frais, droits et honoraires auxquelles donnera ouverture la constitution de la société seront portés au compte des frais généraux ; ils seront amortis dans la première année et en tout cas avant toute distribution de bénéfices.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

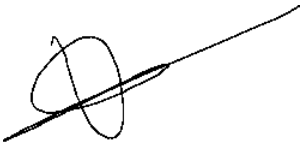
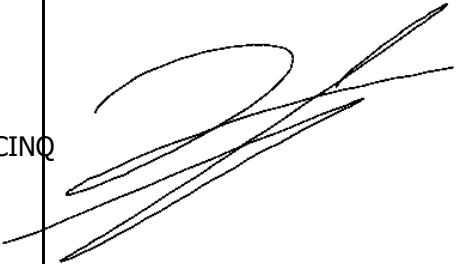
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. ROUX Alain agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à NANTES le 01 septembre 2025	
et le notaire Me LE GOFF GUILLAUME a signé à NANTES L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE PREMIER SEPTEMBRE	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique
des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature
électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro
34400720252874469



A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Signée par :
LE GOFF Guillaume (3440070007)
Signée le :
01/09/2025 à 10:58:23.