

COPIE AUTHENTIQUE

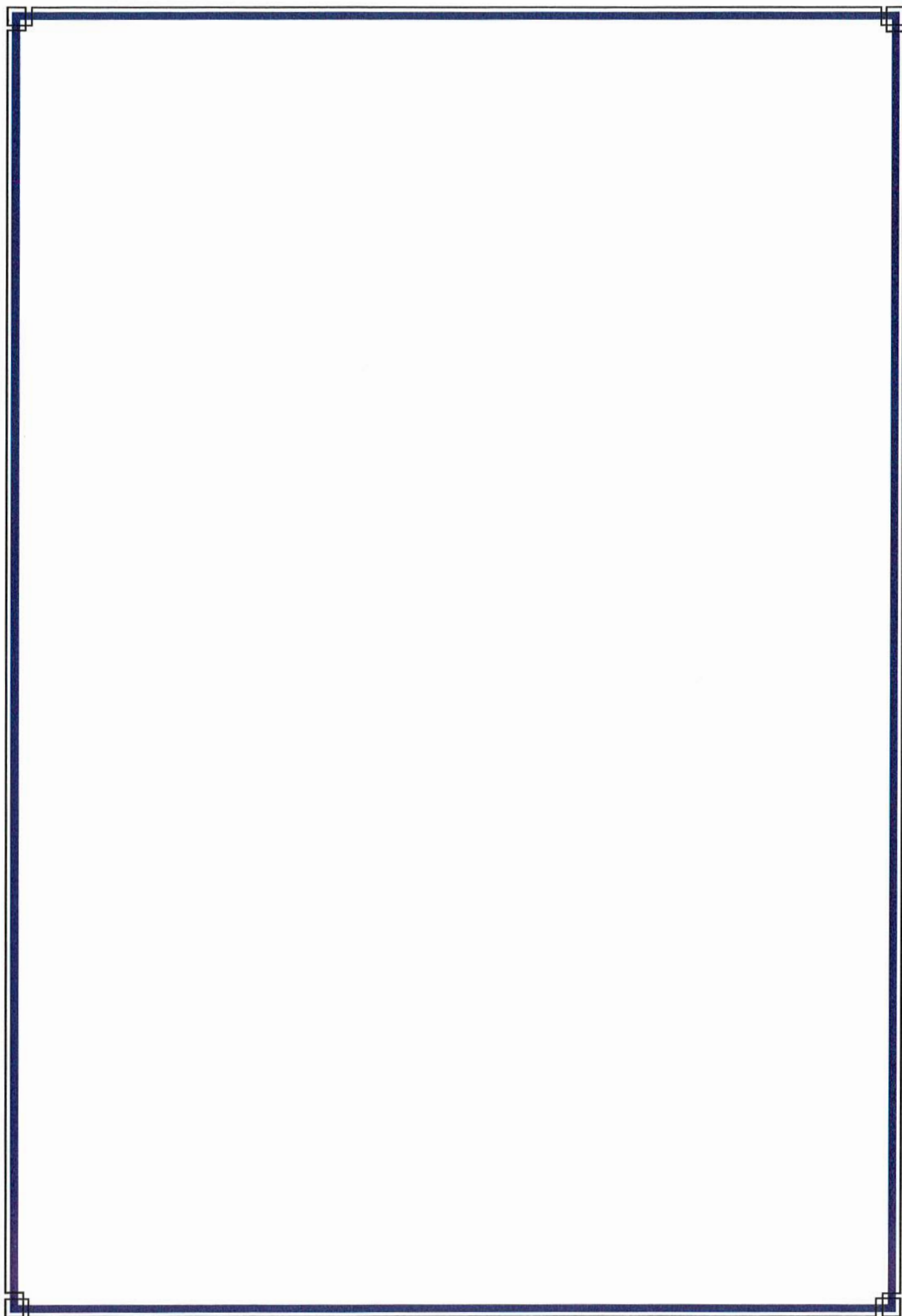
10 OCTOBRE 2025

STATUTS

De la société « 2P »



24 Rue de l'Alma
35000 RENNES
Téléphone 02 99 64 80 12



PUBLIE aux SPF de : Saint Nazaire

le 17/10/2025 Vol. 2025 P n° 18552

100051001

ABO/PBB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX OCTOBRE**

**A RENNES (Ile-et-Vilaine), 24 rue de l'Alma, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Alexandre BOUFFLERS, Notaire associé de la société « OFFICE
DU DÔME - NOTAIRES », Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée
titulaire d'Offices Notariaux ayant son siège social à NANTES (Loire-Atlantique),
4 bis place du Sanitat, et exerçant au sein de l'Office Notarial situé à RENNES
(Ile-et-Vilaine), 24 rue de l'Alma, dont cette dernière est titulaire, identifié sous
le numéro CRPCEN 35225,**

**A reçu le présent acte contenant STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE
IMMOBILIERE, à la requête de :**

**1°) La société dénommée ALCAMA HOLDING, Société à responsabilité
limitée au capital de 8.000.000 €, dont le siège est à GOVEN (35580), 5 impasse de la
Graulière, identifiée au SIREN sous le numéro 884550732 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de RENNES.**

**2°) Monsieur Philippe Patrick Noël NICOLAS, consultant, époux de Madame
Patricia Denise Pierrette DAVID, demeurant à GOVEN (35580) 5 impasse de la
Graulière.**

Né à RENNES (35000) le 26 avril 1967.

**Marié à la mairie de SENS-DE-BRETAGNE (35490) le 2 juillet 1994 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.**

**Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification depuis lors, ainsi
qu'il le déclare expressément.**

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**3°) Madame Patricia Denise Pierrette DAVID, gérante de société, épouse de
Monsieur Philippe Patrick Noël NICOLAS, demeurant à GOVEN (35580) 5 impasse
de la Graulière.**

Née à FOUGERES (35300) le 11 avril 1968.

**Mariée à la mairie de SENS-DE-BRETAGNE (35490) le 2 juillet 1994 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.**

AB

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification depuis lors, ainsi qu'elle le déclare expressément.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société dénommée ALCAMA HOLDING est représentée à l'acte par Monsieur Philippe NICOLAS, Madame Patricia NICOLAS née DAVID, et Monsieur Alexis NICOLAS, agissant en qualité de gérants de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en cette qualité, conformément aux statuts, et ainsi qu'ils le déclarent expressément.

- Monsieur Philippe NICOLAS est présent à l'acte.

- Madame Patricia NICOLAS née DAVID est présente à l'acte.

DECLARATIONS

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties et intervenants, ou leur(s) représentant(s) *es-qualités* le cas échéant, déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité ou dénomination 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.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile immobilière qu'ils ont convenu de constituer entre eux.

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1. FORME - INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'apport, d'achat ou autrement, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la gestion, l'exploitation par location ou autrement et, à titre exceptionnel, la vente de tous biens et droits immobiliers qu'elle détiendrait en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;
- L'acquisition ou la souscription de parts de toutes sociétés immobilières, la gestion, l'administration et, à titre exceptionnel, la cession de ces parts sociales ;
- La souscription de tous emprunts pour le financement des acquisitions, des souscriptions, des travaux à réaliser dans les actifs sociaux immobiliers, et, plus généralement pour la gestion de son patrimoine ;
- La constitution de toutes sûretés sur les actifs sociaux en garantie des emprunts contractés pour leurs acquisitions ou souscriptions, leurs entretiens, ou pour

AB

la réalisation de travaux dans les actifs sociaux immobiliers et, plus généralement, pour la gestion de son patrimoine ;

- Et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ;

- En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

ARTICLE 3. DENOMINATION

La dénomination sociale est : **2P.**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication capital social, ou le cas échéant de la mention "à capital variable", du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention "RCS" suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **GOVEN (35580), 5 impasse de la Graulière.**

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

ARTICLE 5. DUREE

La société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années.**

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6. APPORTS

Les associés consentent à la société les **apports en nature et en numéraire** suivants, savoir :

- La société **ALCAMA HOLDING** apporte à la société la pleine propriété du bien immobilier situé à **PORNICHET (44380), 1 Avenue du Logui**, figurant au cadastre de ladite commune sous les numéros 495 et 496 de la section AY, lui appartenant, ci-après plus amplement désigné aux termes de la seconde partie des présents statuts, pour une valeur fixée par les parties d'**UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS**, ci.....1.700.000,00 €

A charge pour la société de supporter la totalité de la dette de la société **ALCAMA HOLDING** à l'égard de la société **BANQUE CIC OUEST**, au titre de l'emprunt bancaire dénommé **PRET PROFESSIONNEL** numéro **30047 14102 00020475701**, pour un montant en principal restant dû à ce jour d'**UN MILLION QUATRE CENT VINGT TROIS MILLE**

AB

TROIS CENT SOIXANTE QUATRE EUROS, ci - 1.423.364,00 €

Soit un actif net apporté par la société ALCAMA
HOLDING de DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX
CENT TRENTE SIX EUROS, ci276.636,00 €

- Monsieur Philippe NICOLAS consent à la société un
apport en numéraire de la pleine propriété d'une somme d'un
montant de TROIS EUROS, ci3,00 €

- Madame Patricia NICOLAS née DAVID consent à la
société un apport en numéraire de la pleine propriété d'une
somme d'un montant de TROIS EUROS, ci3,00 €

Soit au total des apports nets d'un montant de
DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT
QUARANTE DEUX EUROS correspondant au montant du
capital social, ci276.642,00 €

Les caractéristiques de l'apport en nature susvisé, consenti par la société
ALCAMA HOLDING à la société, sont relatées ci-après aux termes de la seconde
partie des présents statuts.

Lesdites sommes d'argent apportées par Monsieur Philippe NICOLAS et
Madame Patricia NICOLAS née DAVID à la société, ont été intégralement versées ce
jour par eux dans la caisse sociale, tel que déclaré par ces derniers et ainsi qu'il
résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Intervention des conjoints commun en biens

Monsieur Philippe NICOLAS et Madame Patricia NICOLAS née DAVID
déclarent que la somme d'argent apportée par chacun d'eux à la société dépend de la
communauté de biens existant entre eux.

Chacun de Monsieur Philippe NICOLAS et Madame Patricia NICOLAS née
DAVID, déclare :

- avoir été averti(e), préalablement aux présentes, du projet de constitution de
la présente société, du projet de souscription de parts de la société par son
époux/épouse commun(e) en biens, et de la possibilité qui lui est donnée par l'article
1832-2 du Code civil d'entrer personnellement dans ladite société en qualité
d'associé(e) ;
- accepter expressément le présent apport de biens communs consenti par
son époux/épouse à la société ;
- renoncer définitivement à son droit de revendiquer la qualité d'associé(e)
pour la moitié des parts de la société acquises par son époux/épouse en rémunération
de l'apport présentement réalisé par lui/elle ;
- avoir été informé(e) par le notaire soussigné qu'il n'est pas possible de
revenir ultérieurement sur cette décision, que ces parts de la société reçues en
rémunération dudit apport n'entrent dans la communauté que pour leur valeur
patrimoniale, et qu'en cas de partage, elles ne peuvent être attribuées qu'au conjoint/à
la conjointe associé(e).

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés lors
d'augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les
suivantes :

AB

Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Tous versements peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : **DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT QUARANTE DEUX EUROS (276.642,00 €)**.

Il est divisé en **DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT QUARANTE DEUX (276.642)** parts, d'**UN EURO (1,00 €)** chacune, numérotées de 1 à 276.642, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- La société **ALCAMA HOLDING** à concurrence de **DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT TRENTA SIX (276.636)** parts, numérotées de 1 à 276.636 inclus, en rémunération de son apport en nature, ci **276.636 parts**

- Monsieur Philippe **NICOLAS** à concurrence de **TROIS (3)** parts, numérotées de 276.637 à 276.639, en rémunération de son apport en numéraire, ci **3 parts**

- Madame Patricia **NICOLAS** née **DAVID** à concurrence de **TROIS (3)** parts, numérotées de 276.640 à 276.642, en rémunération de son apport en numéraire, ci **3 parts**

Total égal au nombre de parts formant le capital social : DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT QUARANTE DEUX parts, ci 276.642 parts

ARTICLE 8. AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé ou de descendant d'associé, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles.

ARTICLE 9. REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit,

AB

notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

En cas d'annulation de parts sociales démembrées résultant d'une réduction de capital, l'usufruit se reporte sur l'actif attribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle : (i) en cas d'attribution par la société d'un actif consommable, l'usufruitier jouit sur ce bien d'un quasi-usufruit conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil, sauf accord de l'usufruitier et du nu-propiétaire pour verser tout ou partie de la somme attribuée sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propiété au nom du nu-propiétaire, dans l'attente du emploi de la somme concernée dans l'acquisition ou la souscription de tous biens et droits afin de permettre le report de l'usufruit et de la nue-propiété sur ces biens et droits nouvellement acquis ou souscrits par l'effet de la subrogation réelle ; et (ii) en cas d'attribution par la société d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier et du nu-propiétaire se reporte sur le bien offert en contrepartie de la réduction du capital. L'usufruitier et le nu-propiétaire pourront toutefois convenir d'une répartition entre eux, en pleine propriété, en fonction de la valeur de chacun des droits démembrés.

Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts sociales démembrées à la suite notamment d'un refus d'agrément ou de liquidation de la société.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

10.1. Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

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

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social et le boni de liquidation, sauf dispositions contraires des statuts le cas échéant.

À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

10.2. Mineur

La règle suivante relative à la contribution aux dettes de la société est une règle interne entre associés, inopposable aux tiers, et notamment aux créanciers.

Dans l'hypothèse où un mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, ledit mineur ne sera tenu du passif social attaché aux parts sociales reçues par lui qu'à concurrence de la valeur nominale de celles-ci. L'associé donateur sera quant à lui tenu de l'excédent éventuel de passif social dont il s'agit.

AB

10.3. Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

10.4. Démembrement

En cas de démembrement de propriété portant sur des parts sociales, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans toutes les décisions collectives ordinaires et extraordinaires, sauf pour les décisions de changement de nationalité de la société, de prorogation de la durée de la société et d'augmentation des engagements des associés, où il est réservé au seul nu-proprétaire.

Toutefois, celui du nu-proprétaire ou de l'usufruitier qui ne dispose pas du droit de vote conformément aux stipulations ci-dessus, bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que celui qui en dispose aux assemblées générales de la société, auxquelles il assiste sans voix délibérative, mais avec voix consultative. Si sa position est contraire à celle adoptée par le titulaire du droit de vote, mention pourra en être faite à sa demande dans le procès-verbal. Il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

A titre informatif, il est ici précisé que la jurisprudence actuelle de la Cour de cassation considère que seul le nu-proprétaire a la qualité d'associé. Par conséquent, en l'état de cette jurisprudence, l'usufruitier n'est pas considéré comme associé, et les décisions devant être prises à l'unanimité des associés le cas échéant sont votées par le seul nu-proprétaire.

L'usufruit de chaque part sociale donne également droit à la répartition des bénéfices, dans les conditions prévues à l'article 23 des statuts.

ARTICLE 11. MUTATION ENTRE VIFS - NANTISSEMENT - REALISATION FORCEEE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

11.1. Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit des descendants des associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

AB

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soumis à agrément, alors même que la cession aurait eu lieu notamment par voie de fusion ou d'apport ou d'attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

Revendication par le conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Si un conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à l'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, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, 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.

11.2. Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

AB

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retenant.

Le retenant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retenant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

11.3. Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts visées à l'article 11.1 des présents statuts.

Le consentement donné au projet 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 au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit 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 dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

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.

11.4. Liquidation d'une communauté de biens entre époux

En cas de dissolution et de liquidation de la communauté de biens existant entre un associé et son conjoint par suite de divorce, séparation de corps ou de biens et, d'une manière générale, pour une cause quelconque de leur vivant, l'attribution de parts sociales dépendant de la communauté au conjoint qui ne possédait pas la

AB

qualité d'associé doit être agréée dans les conditions prévues à l'article 11.1 des présents statuts.

En cas de refus d'agrément, celui des conjoints figurant seul en nom dans les statuts de la société et ayant donc seul la qualité d'associé, garde cette qualité pour la totalité des parts sociales dépendant de la communauté dissoute, à charge par lui de procéder par d'autres attributions éventuelles au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou ex-conjoint.

ARTICLE 12. MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé personne physique, la société n'est pas dissoute mais se poursuit entre les associés survivants et le ou les ayants-droits de l'associé décédé (son conjoint, ses descendants ou autres héritiers ou légataires) dûment agréés par les associés survivants dans les conditions et suivant les modalités indiquées ci-après, **sauf les ayants-droits ayant déjà la qualité d'associé et les descendants d'associés qui sont dispensés d'agrément.**

Les ayants-droits de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité à la société dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les quinze jours de la production de ces pièces, les associés survivants statuent, le cas échéant, sur l'agrément du ou des ayants droit par décision extraordinaire hors la présence de ce/ces dernier(s), les voix attachées aux parts de son/leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément doit être constatée dans un procès-verbal ou dans un acte.

En cas de refus d'agrément en qualité d'associés des héritiers ou ayants droit d'un associé décédé, ces derniers n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Dans cette hypothèse, les associés survivants sont dans l'obligation : (i) soit d'acquérir eux-mêmes la totalité des parts sociales dépendant de la succession ouverte, (ii) soit de les faire acquérir par un ou plusieurs tiers, (iii) soit encore de les faire racheter par la société à titre de réduction de son capital social. Le rachat et le paiement total de la valeur desdites parts devra intervenir au plus tard dans les douze mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

La valeur des parts concernées est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Quelle que soit la solution choisie par les associés survivants, elle doit être définitive et avoir été notifiée à chacun des membres de la succession dans le délai maximal de trois mois à compter de la date du refus d'agrément constaté par acte ou par procès-verbal ; à défaut de quoi, l'agrément de tous ces derniers est considéré comme donné et la transmission des parts dépendant de la succession ouverte s'opère à leur profit.

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

Dissolution et liquidation d'une personne morale

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, d'une personne morale ayant la qualité d'associé, est assimilée au décès d'un associé personne physique.

En conséquence, les parts sociales appartenant à la personne morale dissoute ne pourront être transmises, lors de sa liquidation, à quelque personne que ce soit, qu'après autorisation préalable de la collectivité des associés dans les cas et conditions prévu(e)s ci-dessus au présent article 12.

AB

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13. NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION - INCAPACITE - DISPARITION - VACANCE - DECES

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale extraordinaire des associés, à l'exception des premiers gérants ci-après désignés aux termes des présents statuts.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou réception.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

ARTICLE 14. POUVOIRS - INFORMATION DES ASSOCIES

14.1. Pouvoirs

14.1.1. Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Il peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

14.1.2. Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants, ensemble ou séparément, pourront accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

14.2. Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

AS

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

14.3. Responsabilité

La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15. FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

ARTICLE 16. REPRESENTATION AUX DECISIONS COLLECTIVES

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'autant de voix qu'il possède de parts sociales.

Un associé peut se faire représenter aux décisions collectives par un autre associé de la société.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 17. ASSEMBLEE GENERALE

17.1. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

17.2. Projet de résolutions - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

AB

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'appel.

17.3. Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

17.4. Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

ARTICLE 18. CONSULTATION ECRITE

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit à la gérance.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions ainsi prises sont constatées par des procès-verbaux établis sur le registre des délibérations ci-dessus prévu. Ces procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants.

ARTICLE 19. DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE UNANIME

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées générales.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la

AB

forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Un exemplaire de l'acte s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

ARTICLE 20. DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

ARTICLE 21. DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature.

Sous réserve d'autres conditions prévues par les présents statuts le cas échéant, les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par **un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers (2/3) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

La société doit impérativement tenir une comptabilité propre compte tenu de l'existence de son patrimoine propre et de sa personnalité autonome, comptabilité distincte de celle de la personne de ses associés.

ARTICLE 22. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le **31 décembre 2025**.

ARTICLE 23. DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

23.1. La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est

AB

réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

23.2. En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, il est opéré une distinction entre résultat courant et résultat exceptionnel, étant précisé que :

- le résultat exceptionnel est exclusivement celui provenant des opérations de cession d'éléments d'actif immobilisé ;
- tout autre résultat sera qualifié de courant, et notamment les plus-values réalisées sur l'actif circulant s'incorporeront au résultat courant.

Tout dividende mis en distribution prélevé sur le résultat courant de l'exercice profitera à l'usufruitier seul.

Tout dividende mis en distribution prélevé sur le résultat exceptionnel d'un exercice ou sur les réserves profitera conjointement au nu-propriétaire et à l'usufruitier, savoir : (i) en cas de distribution par la société d'un actif consommable, l'usufruitier jouira sur cet actif d'un quasi-usufruit conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil, sauf accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire pour verser tout ou partie de la somme distribuée sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propriété au nom du nu-propriétaire, dans l'attente du emploi de la somme concernée dans l'acquisition ou la souscription de tous biens et droits afin de permettre le report de l'usufruit et de la nue-propriété sur ces biens et droits nouvellement acquis ou souscrits par l'effet de la subrogation réelle ; et (ii) en cas de distribution par la société d'un actif non consommable, les droits de l'usufruitier et du nu-propriétaire se reporteront sur le bien offert en contrepartie. L'usufruitier et le nu-propriétaire pourront toutefois convenir de répartir entre eux, en pleine propriété, tout ou partie du dividende mis en distribution prélevé sur le résultat exceptionnel ou sur les réserves, en fonction de la valeur de chacun des droits démembrés.

Toutefois, un dividende préciputaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant.

Si la société réalise des pertes comptables que les associés décident de supporter personnellement, celles liées aux opérations courantes seront supportées par l'usufruitier, tandis que celles liées aux opérations exceptionnelles le seront par le nu-propriétaire.

TITRE VI - AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 24. COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions d'intérêts et de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

AB

ARTICLE 25. REDRESSEMENT - LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 26. PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

26.1. La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

26.2. Par décision extraordinaire la collectivité des associés peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

Par décision ordinaire, la collectivité des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 27. LIQUIDATION

Par décision ordinaire la collectivité des associés règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales, en tenant compte des dispositions de l'article 9 des présents statuts pour les parts sociales grevées d'un droit d'usufruit.

La clôture de la liquidation est constatée par une décision ordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 28. REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

AB

ARTICLE 29. CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

ARTICLE 30. LOI NOUVELLE

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

SECONDE PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES, CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER, FISCALITE

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de RENNES par le notaire soussigné.

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société Monsieur Philippe NICOLAS et Madame Patricia NICOLAS née DAVID, plus amplement dénommés en tête des présents statuts.

Les fonctions des premiers gérants sont d'une durée indéterminée.

Chacun de Monsieur Philippe NICOLAS et Madame Patricia NICOLAS née DAVID déclare accepter cette fonction de gérant et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

PERSONNALITÉ MORALE - POUVOIRS

1. La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2. Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

3. Monsieur Philippe NICOLAS et Madame Patricia NICOLAS née DAVID, co-gérants, sont expressément habilités à passer et à souscrire, dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conforme à l'intérêt social. L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de plein droit par elle desdits actes et engagements.

DISPOSITIONS FISCALES RELATIVES A LA SOCIETE

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés déclarent soumettre la société au régime fiscal des sociétés de personnes, conformément aux dispositions de l'article 8 du Code général des impôts.

Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent

AB

du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320). D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1^{er} août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

REPARTITION FISCALE DU RESULTAT EN CAS DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, la charge fiscale correspondant au résultat réalisé par la société à raison de ces parts démembrées sera répartie entre usufruitier et nu-proprétaire de la manière suivante :

- l'usufruitier supportera l'impôt afférent au résultat courant dont il aura la libre disposition ;
- le nu-proprétaire supportera quant à lui l'impôt afférent au résultat exceptionnel, étant précisé que ces notions sont celles définies à l'article 23.2 ci-dessus.

Ainsi chacun des usufruitier et nu-proprétaire supportera l'impôt relatif aux revenus et plus-values dont il a la disposition.

La même règle de répartition s'appliquera aux déficits et moins-values : le résultat courant et les moins-values sur l'actif circulant seront supportés par l'usufruitier et les moins-values sur l'actif immobilisé seront supportées par le nu-proprétaire.

La présente clause constitue une répartition conventionnelle du résultat fiscal entre usufruitier et nu-proprétaire de droits sociaux, au sens des dispositions réglementaires en vigueur (BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20).

DECLARATION 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.

AB

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.

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

Tel que mentionné aux termes de la première partie des présents statuts, la société ALCAMA HOLDING, ci-dessus plus amplement désignée, consent à la société un apport en nature portant sur la pleine propriété d'un bien immobilier lui appartenant, sous les garanties de fait et de droit en pareille matière et aux charges et conditions ci-après stipulées.

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER APORTE PAR LA SOCIETE ALCAMA HOLDING

A PORNICHET (LOIRE-ATLANTIQUE) 44380, 1 Avenue du Logui,

Une demeure sur trois niveaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée desservant une pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée premium avec îlot, arrière cuisine/buanderie, deux suites avec salle d'eau privative et wc (dressing pour l'une d'elle), un wc invité,
- Au premier étage : une suite, une salle de bains, un dressing, un wc, un vaste bureau avec terrasse privative
- Au deuxième étage : deux chambres et une salle d'eau double douche et wc. Garage.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	495	1 AV DU LOGUI	00 ha 00 a 45 ca
AY	496	1 AV DU LOGUI	00 ha 02 a 47 ca

Total surface : 00 ha 02 a 92 ca

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

A titre Informatif, un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes (Annexe n°1).

ÉVALUATION

Cet apport est effectué pour partie à titre onéreux, la valeur dudit bien immobilier apporté fixée par les parties est de UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS (1 700 000,00 EUR), le passif pris en charge s'élève à UN MILLION QUATRE CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (1.423.364,00 €), soit une valeur nette de DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT TRENTÉ SIX EUROS (276.636,00 €).

AB

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MORICEAU, notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC, le 16 novembre 2022, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE, le 29 novembre 2022, volume 2022P, numéro 24743.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien Immobilier apporté appartient à la société ALCAMA HOLDING, ci-dessus plus amplement désignée, pour l'avoir acquis de :

La société dénommée ITEL, société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège est à ORVAULT (44700), 10 rue Jean Rouxel, identifiée au SIREN sous le numéro 488 414 061 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Suivant acte reçu par Laurent MORICEAU, notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC (Loire-Atlantique), le 16 novembre 2022.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte, ledit prix ayant été payé en totalité au moyen de fonds empruntés à cet effet par la société ALCAMA HOLDING suivant acte de prêt reçu par Maître de POULPIQUET, notaire à GUICHEN (Ille-et-Vilaine), le 16 novembre 2022, auprès de la société dénommée BANQUE CIC OUEST, garanti par une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers avec effet jusqu'au 30 octobre 2038.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de de SAINT-NAZAIRE, le 29 novembre 2022, volume 2022P, numéro 24743.

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est relatée dans une note annexée aux présentes (Annexe n°2).

PROPRIETE - JOUISSANCE

La société sera propriétaire dudit bien Immobilier apporté à compter du jour où elle aura acquis la personnalité morale par son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Elle en aura la jouissance à compter de ce même jour.

CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT

Le présent apport Immobilier est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes :

- La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit ;
- La société souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe. À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, et des anciens titres de propriété ;
- La société fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet ;

AB

- La société fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance contre l'incendie et autres risques garantissant actuellement le bien immobilier. En cas de continuation, elle en paiera exactement les primes à compter de l'entrée en jouissance ;
- L'apporteur subroge la société dans tous ses droits et actions relatifs au bien immobilier apporté.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 17 juin 2025 et prorogé le 26 septembre 2025, avec une date de dernier arrêté d'enregistrement le 24 septembre 2025, ne révèle aucune inscription ni prénotation, à l'exception d'une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prise le 13 décembre 2022, volume 2022V, numéro 8751, pour sûreté de la somme de UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS (1.700.000,00 €) en principal et TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000,00 €) en accessoires, ayant effet jusqu'au 30 octobre 2038, dans le cadre d'un prêt consenti à la société ALCAMA HOLDING, apporteur, par la société BANQUE CIC OUEST, aux termes d'un acte reçu par Maître DE POULPIQUET, notaire à GUICHEN (Ille-et-Vilaine), le 16 novembre 2022.

Les représentants de la société ALCAMA HOLDING, apporteur, déclarent *ès-qualités* que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

REMUNERATION DE L'APPORT EN NATURE PRISE EN CHARGE DU PASSIF

La valeur nominale de chaque part sociale composant le capital de la société étant fixé à un montant d'UN EURO (1,00 €), l'apport dudit bien immobilier consenti par la société ALCAMA HOLDING à la société, est rémunéré de la façon suivante :

- Par l'attribution de la pleine propriété de DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT TRENTE SIX (276.636) parts, numérotées de 1 à 276.636 inclus ;
- Et par la prise en charge par la société, ce qui est accepté expressément par les associés fondateurs ou leur(s) représentant(s) *ès-qualités* le cas échéant, de la totalité de la dette de la société ALCAMA HOLDING, apporteur, à l'égard de la société dénommée BANQUE CIC OUEST, société anonyme dont le siège social est à NANTES (44000), 2 avenue Jean-Claude Bonduelle, et dont le numéro unique d'identification est 855 801 072 RCS NANTES, au titre de l'emprunt bancaire dénommé PRET PROFESSIONNEL numéro 30047 14102 00020475701 consenti par ladite société BANQUE CIC OUEST à la société ALCAMA HOLDING, aux termes de l'acte susvisé reçu par Maître Guillaume DE POULPIQUET, notaire à GUICHEN (Ille-et-Vilaine), le 16 novembre 2022, pour un montant en principal restant dû à ce jour d'UN MILLION QUATRE CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATRE EUROS ET ONZE CENTIMES (1.423.364,11 €), arrondi à UN MILLION QUATRE CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (1.423.364,00 €), ainsi qu'il résulte du tableau d'amortissement dudit prêt dont une copie est annexée aux présentes (Annexe n°3).

A cet égard, les représentants de la société ALCAMA HOLDING, apporteur, déclarent *ès-qualités*, que la société ALCAMA HOLDING est parfaitement à jour de ses échéances tant en principal qu'en intérêts.

Les associés fondateurs de la société déclarent avoir pris connaissance des conditions de ce prêt dès avant ce jour.

AB

Consentement du créancier - délégation parfaite

Aux termes d'un accord en date du 7 octobre 2025, dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe n°4**), la société BANQUE CIC OUEST a indiqué ne pas vouloir user du bénéfice de la déchéance du terme dudit prêt susvisé dénommé PRET PROFESSIONNEL numéro 30047 14102 00020475701 en raison de l'apport en nature objet des présentes, et a considéré la délégation résultant de la prise en charge du remboursement dudit prêt par la société comme parfaite, conformément aux dispositions de l'article 1337 alinéa 1^{er} du Code civil.

En conséquence de cette délégation parfaite, la société ALCAMA HOLDING, apporteur, se trouve déchargée du paiement du prêt par le prêteur originaire, et n'est désormais plus considérée comme le débiteur principal dudit prêt.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 20 juin 2025.

Par lettre en date du 28 juillet 2025, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées (**Annexe n°5**).

Urbanisme

Les parties reconnaissent que, bien qu'averti par le notaire soussigné de l'intérêt d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, ils ont néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être eux-mêmes renseignés sur les dispositions en vigueur.

Les parties ne font pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de l'apport.

A titre purement informatif, des fiches d'urbanisme visualisées à partir du site www.saintnazaireagglo.fr, sont annexées aux présentes (**Annexe n°6**).

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Les représentants de la société ALCAMA HOLDING, apporteur, déclarent *és-qualités*, qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur ledit bien immobilier apporté, à l'exception de ce qui résulte de l'acte de vente reçu par Maître MORICEAU, notaire à SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC (Loire-Atlantique), le 16 novembre 2022, titre de propriété de l'apporteur, ci-après en partie littéralement rapporté :

« Le **VENDEUR** déclare [...] que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

Les travaux consistant en une extension bois avec toiture terrasse accessible dont une partie végétalisée, la création de deux lucarnes en façade arrière et la démolition des caveaux et de la dépendance ont été effectués en 2015.

Une déclaration préalable de travaux a été effectuée auprès de la mairie.

Une copie de cette déclaration en date du 4 février 2015 est annexée.

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée. Une copie de ladite déclaration en date du 19 novembre 2015 est annexée. L'achèvement des travaux a eu lieu le 19 octobre 2015.

Une attestation de non-contestation à conformité délivrée le 4 mars 2022 est annexée.

AB

RECEPTION DES TRAVAUX

LE VENDEUR déclare qu'aucun procès-verbal de réception des travaux n'a été établi mais que la date à laquelle les constructions comprises dans la vente sont devenues habitables et sont présumées avoir été tacitement reçues au sens de l'article 1792-6 du Code civil est le 19 octobre 2015.

ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE

L'immeuble étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions.

Ce régime présente les caractéristiques suivantes :

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrage : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

Les PARTIES reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences de cette absence de souscription [...]. ».

Les représentants de la société ALCAMA HOLDING déclarent es-qualités avoir remis à la société l'ensemble des documents relatifs aux travaux susvisés en leur possession (documents d'urbanisme, plans, factures, attestations d'assurance de responsabilité civile décennale des entreprises etc...).

AB

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mûres, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

Les associés reconnaissent que la société ALCAMA HOLDING leur a remis, à titre informatif et dès avant ce jour, une copie du dossier de diagnostics techniques qui a été établi par le cabinet DIAGNOSTICS NANTAIS, dont le siège social est situé à REZE (44400), 33 Bis rue des Ajoncs, lequel dossier est annexé à l'acte de vente reçu par Maître MORICEAU, notaire à SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC (Loire-Atlantique), le 16 novembre 2022, titre de propriété de la société ALCAMA HOLDING.

Les associés dispensent le notaire soussigné de reprendre les conclusions de ce dossier.

Mûre

En tant que de besoin, les représentants de la société ALCAMA HOLDING déclarent *es-qualités* ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de mûre.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Etat des risques et pollution

Un état des risques en date du 7 octobre 2025 est annexé (**Annexe n°7**).

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien immobilier apporté au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Dossier Géorisques

La base de données GEORISQUES a été consultée. Une copie de cette consultation figure dans la liasse environnement annexée (**Annexe n°8**).

Assainissement

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

AB

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Les représentants de la société ALCAMA HOLDING, apporteur, déclarent *és-qualités* :

- Que le bien immobilier apporté est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques ;
- Ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- Qu'ils n'ont reçu des services compétents ni n'ont connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

DECLARATIONS GENERALES

Concernant la société ALCAMA HOLDING

Les représentants de la société ALCAMA HOLDING, apporteur, déclarent *és-qualités* :

- Que les indications la concernant figurant en tête des présentes sont exactes ;
- Qu'elle a la pleine capacité de s'obliger et notamment qu'elle n'est pas et n'a pas été en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de surendettement, de mise sous sauvegarde de justice, de tutelle ou curatelle ;
- Et qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre général, ou contractuel à la libre disposition de ses biens.

Concernant le bien immobilier apporté

Les représentants de la société ALCAMA HOLDING, apporteur, déclarent *és-qualités*, concernant le bien immobilier apporté :

- Qu'il ne fait pas l'objet de mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux ;
- Qu'il n'existe à ce jour sur le bien immobilier aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- Que la société ALCAMA HOLDING n'a conféré à personne d'autre un droit quelconque sur le bien immobilier résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et plus généralement qu'il n'existe aucun empêchement à cet apport ;
- Que la société ALCAMA HOLDING n'a délivré à un aucun locataire le cas échéant, un congé lui ouvrant un droit de préemption.

Autres déclarations

Les représentants de la société ALCAMA HOLDING, apporteur, déclarent *és-qualités*, que le présent apport en nature n'est pas susceptible d'entraîner la remise en cause d'un dispositif fiscal quelconque dont elle bénéficie ou a pu bénéficier le cas échéant.

AB

FISCALITE**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Concernant la société ALCAMA HOLDING, apporteur :

L'apport du bien immobilier n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, les représentants de la société ALCAMA HOLDING, apporteuse, déclarant sous leur responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- Que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : SIE RENNES, 2 Boulevard Magenta, BP 12301, 35023 RENNES CEDEX 9.

Par suite, l'éventuel(le) plus-value ou gain est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DROITS D'ENREGISTREMENT - APPORT EN NATURE MIXTE

Lorsque l'apporteur reçoit en contrepartie de son apport, non pas des droits sociaux exposés aux aléas de la société, mais un avantage ferme et actuel qui lui est définitivement acquis, l'apport est dit à titre onéreux.

Lorsque l'apport concerne des immeubles ou droits immobiliers, les taxes de publicité foncière, communale et départementale sont exigibles au taux global de 5 %, sauf s'il s'agit d'immeubles passibles de la TVA car dans cette dernière hypothèse aucun droit ne sera dû (article 810 IV du Code général des impôts).

L'apport en nature réalisé par la société ALCAMA HOLDING, apporteuse, d'un montant total d'UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS (1.700.000,00 €), constitue un apport mixte, savoir :

- un apport à titre onéreux à hauteur de la prise en charge de la dette bancaire susvisée pour un montant d'UN MILLION QUATRE CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (1.423.364,00 €) ;
- et un apport à titre pur et simple à hauteur du reliquat, soit à concurrence de DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT TRENTE SIX EUROS (276.636,00 €).

Ledit passif pris en charge par la société est intégralement imputé sur l'apport en nature du bien immobilier susvisé, soit pour un montant d'UN MILLION QUATRE CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (1.423.364,00 €). En conséquence, l'apport en nature présentement consenti par la société ALCAMA HOLDING est soumis, pour la fraction apportée à titre onéreux, au droit proportionnel de 5% visé à l'article 726 I 2° du Code Général des Impôts, et exonéré pour la fraction apportée à titre pur et simple

Calcul des droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
1.423.364,00 €	x	1,60 %	=	22.774,00 €
<i>Taxe communale</i>				
1.423.364,00 €	x	1,20 %	=	17.080,00 €
<i>Taxe d'état</i>				

AB

1.423.364,00 €	x 2,20 %	=	31.314,00 €
Frais d'assiette			Néant
TOTAL			71.168,00 €

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 700 000,00	0,10%	1 700,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de la société, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

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.

AB

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 Electronique 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.

AB

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.

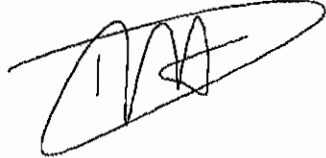
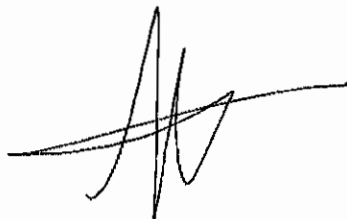
DONT ACTE sans renvoi

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.

AB

Mme NICOLAS Patricia agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à RENNES le 10 octobre 2025	
M. NICOLAS Philippe agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à RENNES le 10 octobre 2025	
M. NICOLAS Alexis agissant en qualité de représentant a signé à RENNES le 10 octobre 2025	
et le notaire Me BOUFFLERS ALEXANDRE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX OCTOBRE	

AB

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE sans anexe certifiée conforme à la
minute par le notaire soussigné, délivrée sur 31 pages, sans renvoi ni mot nul.