réf : A 2025 00234 / XF/BLB

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE VINGT-NEUF DÉCEMBRE

Maître Xavier FROMENTIN Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « GM OUEST ATLANTIQUE NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à NANTES, 134, rue Paul Bellamy, identifié sous le numéro CRPCEN 44157, soussigné

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ A RESPONSABILITE LIMITEE

A la requête de :

1ent- Monsieur Luc Christian **JEANNEAU**, agriculteur, et Madame Marie Renée Clarisse **BHAVSAR**, hôtesse de l'air, demeurant ensemble à NOIRMOUTIER-EN-L'ILE (85330) 2 rue de la porte Pireau.

Monsieur est né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 11 novembre 1961,

Madame est née à VERSAILLES (78000) le 30 décembre 1964.

Mariés à la mairie de VERSAILLES (78000) le 7 décembre 1991 sous le régime de la séparation de biens défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Denis ROBINEAU, notaire à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), le 29 novembre 1991 et ayant adjoint une société d'acquêts aux termes d'un acte d'aménagement de régime matrimonial reçu par Maître BARREAU, notaire à CHALLANS (85300), le 16 juin 2007 homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance des SABLES D'OLONNES en date du 14 février 2008 et dorénavant sous le régime de la communauté universelle, aux termes d'un acte reçu par Maître Floriane CHASSÉ, notaire à NANTES, le 18 mai 2022.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de nouvelle modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

2ent- Monsieur Grégoire Marie **JEANNEAU**, Designer, demeurant au JAPON, Taito-Ku, Yanagibashi 2-5-9 – 301 – TOKYO 111-0052.

Né à NANTES (44000), le 7 avril 1993.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

3ent- Monsieur Nicolas Marie Bertrand **JEANNEAU**, militaire, demeurant à NOIRMOUTIER-EN-L'ILE (85330) 2 rue de la Porte Pireau.

Né à SAINT-HERBLAIN (44800) le 10 juin 1997.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4ent- Monsieur Thomas Marie Maximin **JEANNEAU**, consultant, demeurant à NOIRMOUTIER-EN-L'ILE (85330) 2 rue de la Porte Pireau.

Né à SAINT-HERBLAIN (44800) le 17 novembre 1998.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

5ent- Monsieur Antoine Marie Etienne **JEANNEAU**, étudiant, demeurant à NOIRMOUTIER-EN-L'ILE (85330) 2 rue de la Porte Pireau.

Né à SAINT-HERBLAIN (44800) le 23 juin 2001.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU** sont représentés à l'acte par Monsieur Benjamin LE BERRE, collaborateur domicilié professionnellement à NANTES, 134 rue Paul Bellamy et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration demeurée **ci-annexée sur support électronique (ANNEXE 1).**

- Monsieur Grégoire **JEANNEAU** est représenté à l'acte par Monsieur Benjamin LE BERRE, collaborateur domicilié professionnellement à NANTES, 134 rue Paul Bellamy et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration demeurée **ci-annexée sur support électronique (ANNEXE 2).**

- Monsieur Nicolas **JEANNEAU** est représenté à l'acte par Monsieur Benjamin LE BERRE, collaborateur domicilié professionnellement à NANTES, 134 rue Paul Bellamy et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une

procuration demeurée **ci-annexée sur support électronique (ANNEXE 3).**

- Monsieur Thomas **JEANNEAU** est représenté à l'acte par Monsieur Benjamin LE BERRE, collaborateur domicilié professionnellement à NANTES, 134 rue Paul Bellamy et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration demeurée **ci-annexée sur support électronique (ANNEXE 4).**

- Monsieur Antoine **JEANNEAU** est représenté à l'acte par Monsieur Benjamin LE BERRE, collaborateur domicilié professionnellement à NANTES, 134 rue Paul Bellamy et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration demeurée **ci-annexée sur support électronique (ANNEXE 5).**

ETAT - CAPACITE

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement, telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société à responsabilité limitée présentant les caractéristiques suivantes :

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

ARTICLE 1 - FORME ET INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une société à responsabilité limitée régie par les dispositions du livre II, titre I et titre II chapitre III du Code de commerce.

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 en France et dans la Communauté Européenne :

* L'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'administration,

l'entretien, la vente à titre exceptionnel, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou droits immobiliers, dès lors que ceux-ci font l'objet d'une location meublée.

* Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : **ABBAYE DE LA BLANCHE**

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société à responsabilité limitée » ou des initiales « S.A.R.L. », ensuite de l'énonciation du montant du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN, puis la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 -SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **NOIRMOUTIER EN L'ILE (85330) 2, rue de la porte Pireau.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

ARTICLE 5 – DURÉE - PROROGATION

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés devront être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut de consultation dans ce délai, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de Justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus. La décision de prorogation doit être prise à la majorité requise pour la modification des statuts.

TITRE II : APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

a) Apport en compte courant

Tout compte courant ouvert au nom de l'un des associés, ci-dessus nommés, répondra aux modalités d'organisation ci-après exposées :

Fonctionnement

Tous les versements ou retraits de sommes qui pourront être effectués directement ou indirectement par les associés ou la société ou pour le compte de

la société ou pour le comptes des associés seront inscrits au compte courant ; le tout dans les limites prévues au sein des présents statuts.

Interdiction d'un solde débiteur

Le compte courant de l'associé ne pourra en aucun cas présenter un solde débiteur, sauf à correspondre à l'affectation d'un résultat déficitaire de la société.

Rémunération

Toute avance en compte courant est, par principe, non productive d'un intérêt annuel.

Pour autant, libre à l'associé et à la gérance par convention écrite, de prévoir pour l'avenir une rémunération à un taux déterminé.

Auquel cas, les intérêts acquis annuellement seront capitalisés et porteront eux-mêmes intérêts au même taux.

Remboursement

L'associé dont le compte courant est créditeur sera en droit de réclamer à la société, à tout moment, le remboursement total ou partiel de sa créance en compte courant, capital et intérêts, sous réserve de respecter les modalités de remboursement prévues au paragraphe suivant.

Demande de remboursement

Toute demande de remboursement devra :

- Soit, être formulée par l'associé, à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant le respect d'un délai de prévenance d'une durée d'un mois ;
- Soit, arrêtée au sein d'une future convention entre la gérance et l'intéressé.

b) Apport en numéraire

Monsieur Luc JEANNEAU et Madame Marie JEANNEAU
font apport d'une somme de SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS, ci ..... 7.400,00 Euros

TOTAL des APPORTS en NUMERAIRE : SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS, ci..... 7.400,00 Euros.

Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU** ont, pour leur compte, déposé la somme représentative de leur apport en numéraire sur un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'office notarial « GM OUEST ATLANTIQUE NOTAIRES » ainsi qu'il résulte d'un certificat **qui demeure annexé aux présentes sur support électronique (ANNEXE 6)**.

c) Apport en nature

Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU**, pour l'usufruit, et Messieurs Grégoire **JEANNEAU**, Nicolas **JEANNEAU**, Thomas **JEANNEAU** et Antoine **JEANNEAU**, pour la nue-propriété à concurrence d'un quart (1/4) chacun, font apport du bien immobilier ci-après désigné :

DESIGNATION

A NOIRMOUTIER-EN-L'ILE (VENDÉE) 85330 La Blanche,

Une propriété dite "Propriété de La Blanche", consistant en :

L'ancienne Abbaye de la Blanche comprenant un vaste bâtiment à usage d'habitation, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un grenier mansardé.

Jardin d'agrément.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	55	LA BLANCHE	00 ha 25 a 80 ca

Total surface : 00 ha 25 a 80 ca

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

Un extrait de plan cadastral est demeuré **ci-annexé sur support électronique (ANNEXE 7).**

VALORISATION DES APPORTS

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur globale de UN MILLION D'EUROS), plus précisément, savoir :

- Monsieur Luc **JEANNEAU** apporte la moitié (1/2) indivise en **USUFRUIT** dudit bien pour une valeur estimée, eu égard à l'âge de l'apporteur et conformément au barème de l'article 669 du Code général des impôts, à 40% de la valeur en toute propriété, soit à la somme de DEUX CENTS MILLE EUROS (200.000,00 €)
  Ci ..... 200.000,00 €

- Madame Marie **JEANNEAU** apporte la moitié (1/2) indivise en **USUFRUIT** dudit bien pour une valeur estimée, eu égard à l'âge de l'apporteur et conformément au barème de l'article 669 du Code général des impôts, à 50% de la valeur en toute propriété, soit à la somme de DEUX CENTS CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €)

Ci ..... 250.000,00 €

- Monsieur Grégoire **JEANNEAU** apporte le quart (1/4) indivis en **NUE-PROPRIETE** dudit bien pour une valeur estimée, corollairement à la valeur de l'usufruit de Monsieur et Madame **JEANNEAU**, à la somme de CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS
  Ci ..... 137.500,00 €

- Monsieur Nicolas **JEANNEAU** apporte le quart (1/4) indivis en **NUE-PROPRIETE** dudit bien pour une valeur estimée, corollairement à la valeur de l'usufruit de Monsieur et Madame **JEANNEAU**, à la somme de CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS
  Ci ..... 137.500,00 €

- Monsieur Thomas **JEANNEAU** apporte le quart (1/4) indivis en **NUE-PROPRIETE** dudit bien pour une valeur estimée, corollairement à la valeur de l'usufruit de Monsieur et Madame **JEANNEAU**, à la somme de CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS
  Ci ..... 137.500,00 €

- Monsieur Antoine **JEANNEAU** apporte le quart (1/4) indivis en **NUE-PROPRIETE** dudit bien pour une valeur estimée, corollairement à la valeur de l'usufruit de Monsieur et Madame **JEANNEAU**, à la somme de CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS
  Ci ..... 137.500,00 €

Les associés déclarent ne pas avoir sollicités de commissaires aux apports pour le présent apport en nature et déclarent être valablement informés par le notaire soussigné informés des conséquences y attachées.

EFFET RELATIF

Concernant les droits immobiliers apportés en usufruit par Monsieur et Madame **JEANNEAU** :

Partage suivant acte reçu par Maître Ludovic LARDIERE, notaire à POUZAUGES le 12 mars 2024, publié au service de la publicité foncière de VENDEE, le 4 avril 2024, volume 2024P numéro 9629.

Apport en communauté suivant acte reçu par Maître Xavier FROMENTIN, notaire à NANTES le 20 novembre 2025, en cours de publication au service de publicité foncière de VENDEE.

Concernant les droits immobiliers apportés en nue-propriété par Messieurs Grégoire, Nicolas, Thomas et Antoine **JEANNEAU** :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Xavier **FROMENTIN**, notaire à NANTES, le 20 novembre 2025 dont copie authentique est en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de VENDEE.

ETAT HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 27 octobre 2025 ne révèle aucune inscription.

URBANISME

a) Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme n°CU0851632500356 en date du 27 octobre 2025 est **annexé aux présentes sur support électronique (ANNEXE 8)**.

Les associés reconnaissent :

- faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,
- que le notaire leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme,
- et déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le Notaire.

b) Droit de préemption de la SAFER

L'apport en société est considéré comme une aliénation soumise au droit de préemption de la SAFER.

Le projet d'apport a été notifié à la SAFER le 8 décembre 2025. Un exemplaire de la notification, de l'accusé réception et de la renonciation sont **demeurés ci-annexés sur support électronique (ANNEXE 9)**

c) Droit de préemption au titre des Espaces naturels et Sensibles

Le bien apporté est situé dans un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption au titre des Espaces Naturels et Sensibles du Département de Vendée par délibération du 29 mai 1975 au bénéfice du Conseil Général de la Vendée et conformément aux dispositions de l'article L 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'apport en société est considéré comme une aliénation soumise audit droit de préemption.

Un exemplaire de la notification auprès du Conseil Général de Vendée est **demeuré ci-annexé sur support électronique (ANNEXE 10).**

La renonciation de la commune, du conservatoire du littoral et du département **sont demeurés ci-annexés (ANNEXES 11 à 13).**

INSCRIPTION A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le notaire soussigné informe les parties que le bien objet du présent apport figure actuellement à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 25 novembre 1996, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS le 18 décembre 1996, volume 1996P numéro 5144.

Une attestation rectificative en date du 16 décembre 1996 a été régularisée par Le directeur Régional des Affaires Culturelles, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS, le 18 décembre 1996, volume 1996P numéro 5469.

Les parties déclarent avoir connaissance que tous les travaux d'agrandissement, de réparation, de restauration, de construction ou de démolition sur la partie inscrite devront être soumis à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles, et effectués sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

ORIGINE DE PROPRIETE

Concernant l'usufruit :

L'usufruit appartient à Monsieur et Madame JEANNEAU par suite de la donation-partage actant le démembrement de propriété, suivant acte reçu par Maître Xavier FROMENTIN, notaire à NANTES, le 20 novembre 2025 dont copie authentique est en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de VENDEE.

Antérieurement, le bien appartenait en pleine propriété aux époux JEANNEAU par suite de l'adoption du régime de la communauté universelle suivant acte reçu par Maître Floriane CHASSÉ, notaire à NANTES, le 18 mai 2022.

L'apport dudit bien pour les besoins de la publicité foncière a été constaté le 20 novembre 2025 aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier FROMENTIN, notaire à NANTES en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de VENDEE.

Antérieurement, le bien appartenait en propre à Monsieur Luc JEANNEAU pour en avoir été attributaire aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Ludovic LARDIERE, notaire à POUZAUGES le 12 mars 2024, publié au service de la publicité foncière de VENDEE, le 4 avril 2024, volume 2024P numéro 9629, suite au décès de

Plus antérieurement, le bien appartenait à Monsieur Philippe JEANNEAU pour en avoir été attributaire aux termes d'un partage reçu par Maître Denis ROBINEAU, notaire à PARIS 16EME ARRONDISSEMENT le 19 mars 1997, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS le 15 mai 1997, volume 1997P numéro 2078.

Encore plus antérieurement, le bien appartenait à Madame Marie VALLEE veuve JEANNEAU pour en avoir été attributaire aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Jean MASSONNEAU, Notaire à SAINT JEAN DE MONTS le 5 décembre 1973.

Ledit partage a été publié au bureau des hypothèques des SABLES D'OLONNE le 18 janvier 1974, volume 535 numéro 15. Ledit partage a été soumis à homologation. Le jugement a été rendu le 25 juin 1974. Le dépôt de ce jugement a été publié audit bureau des hypothèques le 21 août 1974, volume 651 numéro 6.

Concernant la nue-propriété :

La nue-propriété du bien appartient à concurrence d'un quart indivis à Messieurs Grégoire, Nicolas, Thomas et Antoine JEANNEAU pour l'avoir reçu aux termes d'une donation-partage suivant acte reçu par Maître Xavier FROMENTIN, notaire à NANTES, le 20 novembre 2025 dont copie authentique est en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de VENDEE.

Cette donation comportait une obligation pour les donataires d'apporter ledit bien en société conformément aux présentes. Chacune des parties, intervenant aux présentes déclarent accepter purement et simplement ledit apport.

IMPOT DE PLUS VALUE IMMOBILIERES

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30-20130211.

CONCERNANT MONSIEUR LUC JEANNEAU ET MADAME MARIE JEANNEAU

L'immeuble est entré dans le patrimoine des apporteurs par suite des faits et actes suivants:

1ent - Acquisition suite au décès de Monsieur Philippe JEANNEAU intervenu à SAINT-HERBLAIN (44800) le 10 août 2012.

2ent - Partage suivant acte reçu par Maître Ludovic LARDIERE, notaire à POUZAUGES le 12 mars 2024, publié au service de la publicité foncière de VENDEE, le 4 avril 2024, volume 2024P numéro 9629.

3ent - Apport en communauté suivant acte reçu par Maître Xavier FROMENTIN, notaire à NANTES le 20 novembre 2025, en cours de publication au service de publicité foncière de VENDEE.

4ent - Donation suivant acte reçu par Maître **FROMENTIN**, notaire à NANTES, le 20 novembre 2025 dont copie authentique est en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de LA VENDEE.

Par suite, en vertu de l'article 150 U IV, du Code Général des impôts, les époux JEANNEAU sont réputés avoir acquis le droit d'usufruit à compter du décès de Monsieur Philippe JEANNEAU. Précision étant ici fait que le partage est une opération intercalaire du point de vue des plus-values.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

La valeur d'acquisition à retenir est la fraction de la valeur d'acquisition en pleine-propriété correspondant au droit d'usufruit présentement apporté. Cette fraction est calculée, sur le fondement du barème de l'article 669 du Code général des impôts en fonction de l'âge de l'apporteur à ce jour (soit 50% pour Madame JEANNEAU et 40% pour Monsieur JEANNEAU).

La durée de détention doit être décomptée à partir du décès de Monsieur Philippe JEANNEAU.

L'apporteur donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD et de verser le montant exigible de l'impôt sur la plus-value au trésor public.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de CHALLANS, 5 rue de la petite voie – 85307 CHALLANS CEDEX et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Obligation déclarative

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

CONCERNANT MESSIEURS GREGOIRE, NICOLAS, THOMAS ET ANTOINE JEANNEAU

L'immeuble est entré dans le patrimoine des apporteurs :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître **FROMENTIN**, notaire à NANTES, le 20 novembre 2025 dont copie authentique est en cours de

publication auprès du service de la publicité foncière de LA VENDEE.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les apporteurs déclarent ne pas avoir de plus-values à payer.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

MODALITES DE L'APPORT IMMOBILIER

Jouissance

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés

Conditions générales

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la Société, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société.

2° - Elle souffrira les 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, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever ledit **BIEN** et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le **BIEN** dont il s'agit est et pourra être assujetti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Servitudes

Les apporteurs précisent qu'il résulte de l'acte de partage du 4 novembre 1969 dressé par Maître MASSONEAU et relatées à nouveau dans l'acte de partage du 19 mars 1997 dressé par Maître ROBINEAU, les charges et conditions suivantes ci-après littéralement rapportées :

« JOUISSANCE DU TERRAIN

Pour protéger le site de l'Abbaye de la Blanche, les parties devront replanter d'arbres et d'arbustes les deux tiers au moins de la superficie de leur terrain déjà en nature de bois, si les arbres existants venaient à disparaitre ou à être abattus pour quelque raison que ce soit (incendie, tempête etc…), le boisement devra constamment être entretenu par la suite.

Dans les lots de terrain déjà boisés, il sera interdit d'abattre les arbres sur plus du tiers de la superficie.

Les arbres pourront être plantés ou devront être tolérés même à une distance moindre que celle légale les séparant du fonds voisin.

Chaque propriétaire devra conserver à son lot le plus possible son aspect naturel.

La création de jardins potagers, maraichers ou fruitiers est interdite, sauf en zone agricole, de même l'exploitation de carrière ou de camping, mais sur la totalité du fonds.

Les usines, établissement et immeubles susceptibles d'entrainer des enquêtes de commodo et incommodo, ne pourront être admis dans la zone partagée, non plus que la construction de sanatorium, préventorium. Il sera de même interdit d'utiliser à pareil usage les bâtiments actuellement existants.

L'installation de panneaux-réclames, d'enseignes lumineuses est interdite.

Seuls seront tolérés les panneaux de petites dimensions nécessaires pour indiquer la route à suivre.

Il ne pourra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétique des lots.

En particulier, les antennes de télévision devront être placées de la manière la moins visible.

Aucun trouble de jouissance (à raison de bruits, odeurs, animaux, dégradations, etc…) ne pourra être causé par les uns ou les autres copropriétaires.

SERVITUDE D'ECOURS

Les copartageants s'engagent à maintenir les actuels écours et les entretenir à frais communs de manières à assurer l'écoulement normale des eaux.

La manœuvre du coëf sera effectuée par le propriétaire du lot ou il se situe, suivant l'usage, pour assurer normalement les écours.

Bien entendu, les propriétaires pourront déléguer à telle personne de leur choix, la charge de cette manœuvre.

CLOTURES

Chaque propriétaire pourra se clore à sa guise, sauf à s'entendre avec les riverains pour le partage des frais.

Ces clôtures seront obligatoirement édifiées en mitoyenneté.

Les murs de clôture seront obligatoirement en pierres apparentes ou crépis, ils ne pourront excéder une hauteur de quatre-vingt centimètres.

Les murs actuellement existants devront être reconstruits à leur hauteur primitive, si la reconstruction s'en avérait nécessaire.

Les haies sont également autorisées.

MODE D'ETABLISSEMENT DES CONSTRUCTIONS

Toute construction sera interdite, à moins de quinze mètres du rivage de la mer, de manière à ne pas gêner la vue et à moins de cinq mètres des limites séparatives.

Les enduits seront obligatoirement blancs.

Toute construction ne pourra couvrir plus de la superficie du cinquième du terrain.

Les couvertures obligatoirement en tuiles romanes ou similaires.

Il ne pourra être établi que des maisons à usage d'habitation ; tous commerces sont interdits sur le terrain partagé ; les maisons devront conserver le style des maisons du pays.

Bien entendu, tous propriétaires sera tenu d'obtenir des Services de l'Urbanisme, le permis de construire pour toute construction qu'il se proposerait d'édifier, et il sera assujetti à toutes conditions, règles ou normes imposées par lesdits services de l'urbanisme et dans aucun recours contre les autres propriétaires du terrain de l'Abbaye de la Blanche.

CHEMINS

Chacun des copartageants ou tout acquéreur sera de plein droit propriétaire, sans qu'il soit besoin de stipulations spéciales des portions de voies,

chemins, rues, avenues classées ou non, bordant les parcelles lui appartenant jusqu'à la moitié de la largeur de ces voies chemins, ries, ou avenues, et dans toute l'étendue de son terrain, mais sans jamais en pouvoir changer la destination.

Ces voies, une fois établies devront être rectifiées et ouvertes à frais communs, sans que sous aucun prétexte, on puisse en changer le tracé ou en diminuer la largeur.

Chacun devra entretenir les portions de voies lui appartenant.

Cet entretien consistera seulement à tenir ces portions en l'état praticable pour les voitures et les piétons.

Si ces voies une fois ouvertes, venaient à être défoncées par les propriétaires, leurs ayants droit ou acquéreur, par suite de charrois ou autres causes, elles devront être remises en état par ceux ou celui qui aura occasionné ces dégâts.

Les copartageants, leur famille, leurs ayants-droits, auront droit de passage indistinctement sur toutes les voies du fonds partagé.

Cette faculté pourrait être remise en question, en cas de vente de tout ou partie du fonds ou de création de nouvelles voies.

Certaines voies, réservées à l'usage des piétons verront leur largeur limitée à un mètre vingt centimètres.

Pour les voies dont la largeur serait insuffisante pour permettre l'accès normal ou exigé par les services de l'Equipement et de l'Urbanisme, des constructions édifiées et à édifier, les copartageants s'obligent à céder entre eux, gratuitement la superficie de terrain nécessaire pour satisfaire aux normes imposées.

Les voies actuellement existantes, pourront être soient maintenues, soient déplacées d'un commun accord, de manière à assurer à chaque lot les accès suffisants par des voies praticables aux endroits les moins dommageables, en utilisant au maximum les voies dès à présent existant sur le propre fonds de chaque attributaire.

IMMONDICES

Les copartageants, ayants-droits ou acquéreurs, ne pourront faire déverser ni jeter dans les voies, rues ou avenues leurs eaux ménagères, graviers ou immondices quelconques provenant de leur maison.

CONDITIONS DE REVENTE ET DE PARTAGE DU TERRAIN

Chaque lot de terrain ne pourra plus être subdivisé en parcelles d'une contenance inférieur à TROIS MILLE METRES CARRES.

BRANCHEMENTS

Chaque copartageants, ses ayants-droits ou acquéreurs fera son affaire personnelle du raccordement de son lot, au réseau d'eau, d'électricité ou de téléphone.

Toute canalisation ou ligne, devra être souterraine à moins que les services compétents n'y voient des inconvénients.

DEFENSE CONTRE LA MER

Chaque copartagent aura la charge de la défense contre la mer de son propre lot.

Si la défense entrainait des dépenses communes à plusieurs lots bordant la mer, les propriétaires de ces lots auront à s'entendre entre eux sur la décision à prendre en commun.

Ces travaux de défense devront le plus possible s'harmonier avec le paysage.

En cas de difficultés, les parties auront à se soumettre à l'arbitrage de Monsieur l'architecte Urbanisme, chargé des travaux de l'Ile de Noirmoutier, lequel décidera souverainement et en dernier ressort.

Cette clause n'aurait plus d'effet si un syndicat, une commune ou une administration acceptait de prendre en charge la défense contre la mer.

CLASSEMENT COMME MONUMENT HISTORIQUE

Le portail de l'Abbaye de la Blanche, dénommé communément « La porte aux Lions », est classé comme monument historique et inscrit comme tel sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en vertu d'un arrêté ministériel du deux décembre mil neuf cent vingt-six. »

ARTICLE 7- CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de : UN MILLION SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (1.007.400€).

Il est divisé en DIX MILLE SOIXANTE-QUATORZE (10.074) parts de CENT (100) EUROS chacune attribuées aux associés comme indiqué ci-après.

Il convient de préciser que, conventionnellement, les parties souhaitent l'application du mécanisme de la subrogation réelle à l'apport immobilier réalisé.

Par conséquent, elles n'entendent pas se voir attribuer des droits sociaux en pleine propriété en rémunération de la valeur respective des droits qu'elles apportent.

Elles conviennent, en revanche, que Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU** recevront, en contrepartie de l'apport de l'usufruit du bien immobilier désigné ci-dessus, l'usufruit des parts sociales rémunérant cet apport.

D'un commun accord entre les parties, par l'intermédiaire du mécanisme de la subrogation réelle, la réversion d'usufruit prévue entre Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU** initialement sur le bien immobilier apporté, s'appliquera désormais sur l'usufruit des parts sociales rémunérant leur apport.

De même, Messieurs Grégoire, Nicolas, Thomas et Antoine **JEANNEAU** recevront, en contrepartie de l'apport de la nue-propriété du bien immobilier désigné ci-dessus, la nue-propriété des parts sociales rémunérant cet apport.

Par suite, les attributions sont les suivantes, savoir :

- Les DEUX MILLE CINQ CENTS (2.500) parts, numérotées 1 à 2.500

à Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU**, pour l'**USUFRUIT**,

à Monsieur Grégoire **JEANNEAU** pour la **NUE-PROPRIETE**,

ci ..... 2.500 parts

- Les DEUX MILLE CINQ CENTS (2.500) parts, numérotées 2.501 à 5.000

à Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU**, pour l'**USUFRUIT**,

à Monsieur Nicolas **JEANNEAU** pour la **NUE-PROPRIETE**,

ci ..... 2.500 parts

- Les DEUX MILLE CINQ CENTS (2.500) parts, numérotées 5.001 à 7.500

à Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU**, pour l'**USUFRUIT**,

à Monsieur Thomas **JEANNEAU** pour la **NUE-PROPRIETE**,

ci ..... 2.500 parts

- Les DEUX MILLE CINQ CENTS (2.500) parts, numérotées 7.501 à 10.000

à Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU**, pour l'**USUFRUIT**,

à Monsieur Antoine **JEANNEAU** pour la **NUE-PROPRIETE**,

ci ..... 2.500 parts

- Les SOIXANTE-QUATORZE (74) parts, numérotées 10.001 à 10.074 à Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU**, en **PLEINE PROPRIETE**,

ci ..... 74 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital initial : DIX MILLE SOIXANTE-QUATORZE Parts,

ci ..... 10.074 parts

ARTICLE 8- AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

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

Le capital pourra aussi, à toute époque, être réduit, soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts ou par achat et annulation des parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 26 des présents statuts.

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social,

les associés doivent décider, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société. Si la dissolution n'est pas prononcée à la majorité exigée pour la modification des statuts, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

ARTICLE 9 – LIBERATION DES APPORTS

Apports en numéraire

Les associés doivent libérés lors de la constitution de la société une fraction correspondant au moins au cinquième de leur montant. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, sur décision du gérant et dans un délai de cinq ans à compter de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

En cas d'augmentation du capital social par souscription de parts sociales en numéraire, les parts sociales doivent être obligatoirement libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'augmentation du capital est devenue définitive.

Apports en nature

Les associés doivent libérés intégralement lors de la constitution de la société leurs apports en nature. L'évaluation de l'apport en nature est réalisée par un commissaire aux apports désigné à l'unanimité des futurs associés ou à défaut par une décision de justice à la demande du futur associé le plus diligent.

Le rapport du commissaire aux apports est annexé aux statuts constitutifs.

Lorsqu'il n'y a pas eu de commissaire aux apports ou lorsque la valeur retenue est différente de celle proposée par le commissaire aux apports, les associés sont solidairement responsables pendant cinq ans, à l'égard des tiers, de la valeur attribuée aux apports en nature lors de la constitution de la société.

Lorsque l'augmentation de capital social est réalisée, soit en totalité, soit en partie par des apports en nature. Le commissaire aux apports est désigné à l'unanimité des associés ou, à défaut, par une décision de justice à la demande d'un associé ou d'un gérant.

Lorsqu'il n'y a pas eu de commissaire aux apports ou lorsque la valeur retenue est différente de celle proposée par le commissaire aux apports, les gérants de la société et les personnes ayant souscrit l'augmentation de capital social sont solidairement responsables pendant cinq ans, à l'égard des tiers, de la valeur attribuée aux apports en nature lors de la constitution de la société.

ARTICLE 10 – REPRESENTATION DES PARTS

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre

négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Les dispositions de l'article L221-14 Code de commerce sont applicables aux cessions de parts sociales.

ARTICLE 11 – DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne droit, dans la répartition des bénéfices et celle du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, quelle que soit la catégorie des parts.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, l'usufruitier a vocation à appréhender l'ensemble des bénéfices distribués à l'exception du résultat exceptionnel qui appartient au nu-propriétaire sous réserve des droits de l'usufruitier ainsi qu'il est dit ci-dessous à l'article 32. La répartition des sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, sera effectuée conformément à l'article 32 des statuts.

ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES PARTS ET DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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 commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

- **Modalités des décisions**

Pour l'adoption des décisions collectives, toute référence à la qualité d'associé dans le corps des statuts doit être interprétée comme visant le titulaire du droit de vote.

- **Démembrement de propriété**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartient :

- .....A l'usufruitier pour les décisions ordinaires et extraordinaires à l'exception de celles réservées au nu-propriétaire et énumérées ci-dessous ;

- .....Au nu-propriétaire pour les décisions relatives au changement de nationalité de la société, à la dissolution et la liquidation de la société ainsi qu'aux décisions portant accroissement des engagements des associés.

Même lorsqu'il ne possède pas le droit de vote, le nu-propriétaire, qui a la qualité d'associé, doit être convoqué dans les mêmes formes et délais que les autres porteurs de parts, à toutes assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et il bénéficiera du même droit d'information. Il peut assister aux délibérations de l'assemblée générale et ne disposera que d'une voix consultative.

Pour toutes les décisions extraordinaires, où le droit de vote en assemblée générale appartient au nu-propriétaire, l'usufruitier doit être convoqué dans les mêmes formes et délais que les autres porteurs de parts, et il bénéficiera du même droit d'information. Il peut assister aux délibérations de l'assemblée générale extraordinaire et ne disposera que d'une voix consultative.

ARTICLE 13 - MUTATIONS ENTRE VIFS

I - Les mutations entre vifs sont constatées par acte authentique ou sous seing privé.

Elles deviennent opposables à la société, soit par leur acceptation par le gérant dans un acte authentique ou par leur signification à la société par acte extra-judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités nécessaires pour en assurer la publicité au greffe du tribunal de commerce et au R.C.S.

II - **Les parts sont librement cessibles entre associés ; elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement des associés se prononçant à l'unanimité**.

III – S'agissant de la procédure d'agrément, les associés se réfèrent aux dispositions législatives et réglementaires du Code de commerce applicable aux SARL.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III qui précèdent, s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société, aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés et à tout projet de nantissement des parts sociales. Toutefois, **les mutations à titre gratuit au profit des héritiers en ligne directe ne seront pas soumises à agrément.**

ARTICLE 14 - MUTATION PAR DECES OU EN SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE EPOUX

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à l'unanimité.

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

En cas de décès d'un associé, ses ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, s'il y a lieu, selon ce qui est dit au chapitre « Mutation entre vifs » ci-dessus. Lorsque l'agrément a été refusé à l'ayant droit, celui-ci a droit à la valeur des droits sociaux de son auteur.

A défaut d'agrément, les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 15 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

ARTICLE 16 - TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Dans le cas d'une transmission universelle de patrimoine d'une personne morale associée à une autre personne morale, par voie de fusion, scission ou autre, celle à laquelle est dévolue son patrimoine ne devient associé qu'avec le

consentement des associés se prononçant à l'unanimité.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 13.

A défaut d'agrément, la personne morale non agréée est seulement créancière de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du code civil.

TITRE III : ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 17 - GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants personne(s) physique(s) pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

S'ils sont plusieurs, les gérants peuvent agir séparément.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

ARTICLE 18 - NOMINATION – REVOCATION – DUREE D'EXERCICE DES FONCTIONS

I - Le ou les gérants sont nommés dans les statuts ou par l'assemblée générale ordinaire des associés se prononçant dans les conditions fixées à l'article 27 des présents statuts.

Sont dès à présent nommés cogérants de la société sans limitation de durée ;

Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU** ci-dessus nommés, qui acceptent.

En cas de décès de l'un ou l'autre des cogérants, la mission de gérant sera assurée par le survivant seul.

II – Le ou les gérants sont révoqués par les associés se prononçant dans les conditions fixées à l'article 27 des présents statuts. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

Le ou les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

III - La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision qui les nomme.

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

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. Le cas échéant :

- si la société n'a qu'un seul gérant : un nouveau gérant sera désigné conformément à l'article 27 des présentes ;
- s'il existe plusieurs gérants, la gestion sociale sera poursuivie par le(s) gérant(s) qui n'auront pas été révoqués d'office.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne pas dissolution de la société.

ARTICLE 19 - POUVOIRS - OBLIGATIONS

I - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

En outre, **le ou les gérants nommés dans les statuts peuvent également, à titre exceptionnel procéder à la vente des actifs immobiliers**, par dérogation aux dispositions de l'article 27 des présents statuts.

II - Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société sous réserve des pouvoirs que la loi attribue aux associés. La société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

III - 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 et cela, uniquement, si la faute commise peut leur être imputée personnellement et est séparable de leurs fonctions de gérants.

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.

IV – Conventions réglementées – conventions interdites – conflits d'intérêts :

i - Conventions réglementées :

Un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et l'un de ses gérants ou associés doit être présenté aux associés. L'assemblée statue sur ce rapport.

Toutefois, s'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions conclues par un gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque la société ne comprend qu'un seul associé et que la convention est conclue avec celui-ci, il en est seulement fait mention au registre des décisions.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant, et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.

Les dispositions du présent article s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la société à responsabilité limitée.

Ces dispositions de l'article L. 223-19 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

ii - Conventions interdites :

Il est interdit aux gérants ou associés autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers. Cette interdiction s'applique aux représentants légaux des personnes morales associées.

L'interdiction s'applique également aux conjoint, ascendants et descendants des personnes visées à l'alinéa précédent ainsi qu'à toute personne interposée.

iii - Conflits d'intérêts :

Le Tribunal peut désigner un mandataire ad hoc pour représenter la société lorsqu'il existe un conflit d'intérêt entre celle-ci et ses représentants légaux.

TITRE IV : DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 20 - FORME DES DECISIONS DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales ; elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, ou dans une consultation écrite sauf pour les décisions visées à l'article L.223-26 Code de Commerce.

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés. Ses délibérations, prises conformément aux présents statuts, obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

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

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

ARTICLE 21 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATION DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

En cas de pluralité de gérants, le droit de convocation appartient à chacun d'eux sans que les autres gérants puissent faire opposition.

A défaut, les assemblées sont convoquées par le commissaire aux comptes lorsqu'il en existe un.

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

Tout associé peut, également, obtenir par ordonnance du président du Tribunal de commerce statuant en référé la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en justice n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

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 de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

ARTICLE 22 - INFORMATION DES ASSOCIES

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

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

Lorsqu'il s'agit de l'assemblée annuelle destinée à l'approbation des comptes, doivent être adressés à chaque associé par lettre recommandée avec avis de réception quinze jours au moins avant la réunion : l'inventaire, les comptes annuels, le cas échéant les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe.

A compter de la communication de ces documents, tout associés à la possibilité de poser par écrit des questions auxquelles le gérant est tenu de répondre au cours de l'assemblée.

En outre, tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, 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 ces droits, l'associé peut se faire assister par tout expert agréé de son choix.

Enfin, tout associé peut, après modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme aux statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

ARTICLE 23 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

ARTICLE 24 - ORDRE DU JOUR

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

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

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

ARTICLE 25 - PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de Commerce soit par le Maire ou un adjoint au Maire de la commune du siège de la société. Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

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, les noms 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.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

ARTICLE 26 ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires sont celles qui emportent ou entraînent, directement ou indirectement, modification des statuts.

Sous réserve d'autres conditions impératives définies dans les présents statuts ou par la loi, les décisions extraordinaires sont adoptées par les associés aux conditions de quorum et de majorité qui suivent : l'assemblée ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des parts sociales et, sur deuxième convocation, le cinquième de celles-ci. En application de l'article L 223-30 alinéa 3 du Code de commerce, les décisions extraordinaires sont adoptées à la majorité des deux tiers des parts sociales détenues par les associés présents ou représentés.

Par dérogation, il est rappelé que le gérant peut mettre les statuts en conformité avec la loi et les règlements sous réserve d'une ratification par une décision des associés représentant les TROIS QUARTS au moins du capital social.

Le quorum est fixé sur première convocation au quart des parts et sur deuxième convocation au cinquième des parts.

Toutefois, toute mesure emportant changement de nationalité de la société, doit être prise à l'unanimité.

Lorsque les parts sont démembrées, le droit de vote appartient à l'usufruitier, à l'exception des décisions relatives au changement de nationalité de la Société, à la dissolution et la liquidation de la société, où le droit de vote appartient au nu-propriétaire comme indiqué à l'article 12.

ARTICLE 27 - ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont toutes celles qui n'entrent pas dans la définition donnée ci-dessus des décisions extraordinaires. Ce sont notamment celles portant sur l'approbation des comptes annuels, l'affectation des bénéfices, la nomination et la révocation du ou des gérants, sur l'approbation de tous actes de la gérance qui n'entrent pas dans la définition de ses pouvoirs internes.

Une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice doit être obligatoirement réunie chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice en vertu de l'article L 223-26 du Code de commerce. Si l'assemblée n'a pas été réunie dans ce délai, sous réserve de prorogation de ce délai par voie de justice, le ministère public ou tout actionnaire peut saisir le président du Tribunal compétent statuant en référé afin d'enjoindre, le cas échéant sous astreinte, aux dirigeants de convoquer cette assemblée générale ou de désigner un mandataire pour y procéder.

Sous réserve d'autres conditions impératives définies dans les présents statuts ou par la loi, les décisions ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas atteinte à la première consultation, les associés sont réunis et consultés une seconde fois et les décisions sont alors valablement prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, à la condition expresse de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

La révocation du ou des gérants sera décidée par les associés possédant ensemble la majorité du capital social, sauf lorsque leur nom figure dans les statuts où ils seront révocables à l'unanimité des associés.

La vente des actifs immobiliers de la société sera décidée à l'unanimité, sous réserve des pouvoirs particuliers réservés aux gérants nommés dans les statuts, prévus à l'article 19.

ARTICLE 28 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

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 seings privés, sans être tenu d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires. A l'exception de l'approbation des comptes annuels comme évoqué à l'article 31.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévues.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seings privés 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 29 – CONSULTATIONS ECRITES

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "adoptée" ou "rejetée", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

A cette demande de consultation écrite sont joints, le rapport des gérants,

ainsi le cas échéant celui des commissaires aux comptes et s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

Toutefois, pour limiter les frais de convocation la gérance peut adresser ces documents par simple lettre à l'exception de la notification du texte des projets de résolutions.

A compter de cette notification, les mêmes documents sont tenus au siège social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé a le droit de poser par écrit des questions relatives à cette consultation, auxquelles la gérance est tenue de répondre dans les huit jours de leur réception.

L'associé dispose d'un délai minimum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote et celui-ci, pour être retenu, doit parvenir au siège de la société dans les trente jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai.

Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans les délais ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu.

En cas de démembrement de la propriété des parts, la convocation devra être adressée tant aux usufruitiers qu'aux nus-propriétaires.

TITRE V : ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 30 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant **du jour de l'immatriculation au 31 décembre 2026.**

Une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice doit être réunie chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 31 – COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux sont établis conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels puis établit le rapport de gestion (sauf pour les petites entreprises – art L 232-1 IV C commerce).

Dans le délai de six mois après la clôture de l'exercice, l'assemblée des associés approuve les comptes annuels, le cas échéant, après rapport du commissaire aux comptes.

Ce délai peut être prolongé à la demande du gérant par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête.

Dans le mois de leur approbation par l'assemblée des associés, la société est tenue de déposer au Greffe du Tribunal de commerce, pour être annexés au Registre du Commerce et des Sociétés, les documents énoncés à l'article L 232-23 du Code de commerce. Ce dépôt peut s'effectuer dans les deux mois par voie électronique.

En cas de refus d'approbation, une copie de la décision de refus est déposée dans le même délai.

Le rapport de gestion doit être tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande.

ARTICLE 32 - FIXATION. AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT. MISE EN PAIEMENT DES DIVIDENDES

Le résultat de l'exercice annuel est déterminé dans les conditions ci-après définies :

- Le résultat exceptionnel est exclusivement celui provenant des opérations de cession d'éléments d'actif immobilisé, des rachats de contrats de capitalisation excédant l'accroissement de valeur et amputant les capitaux investis (cumuls des versements), ainsi que du produit de toute assurance décès ou prévoyance perçu par la Société ;

- Tout autre résultat sera qualifié de courant, et notamment les plus-values réalisées sur l'actif circulant s'incorporeront au résultat courant.

Sur le bénéfice de l'exercice, s'il en existe, diminué le cas échéant des pertes antérieures, sont d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la loi. Ainsi, il est prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par l'addition des résultats nets courant et exceptionnel de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et augmenté du report bénéficiaire.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Après approbation du rapport d'ensemble du gérant, les associés décident de distribuer ou de porter tout ou partie dudit bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales ou de le reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés en fonction de leurs droits et proportionnellement à leur part dans le capital social. Il en est de même pour la contribution aux pertes s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite, sur les réserves, puis sur le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement aux droits sociaux qu'ils détiennent.

En outre, dans le cadre de la décision collective relative à l'approbation des comptes de l'exercice, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Règles particulières en cas de démembrement de propriété

a) Répartition du résultat courant

La distribution du bénéfice ou des sommes figurant sur le poste "report à nouveau" reviendra exclusivement à l'usufruitier des titres sociaux.

Corrélativement, ce dernier supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant. Si le débiteur légal de tout ou partie de cet impôt est le nu-propriétaire, l'usufruitier devra lui en rembourser le montant dans le mois de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.

b) Répartition du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, s'il est mis en distribution, reviendra au nu-propriétaire mais l'usufruitier pourra exercer son usufruit sur cette distribution dans les mêmes conditions que pour les distributions de réserves comme indiqué ci-après.

c) Répartition des réserves

Les réserves sont acquises au nu-propriétaire sous réserve des droits de l'usufruitier, lesquels s'exerceront comme détaillé ci-dessous.

En cas de mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves, les sommes ou actifs attribués aux associés resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Par conséquent, cette distribution sera, au choix de l'usufruitier :

✓ Soit appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre d'un quasi-usufruit. Dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant cette distribution pour assurer la preuve de la sincérité de la dette et son existence, conformément à l'article 773 du Code général des impôts.

✓ Soit réemployée en démembrement : en nue-propriété et en usufruit. Dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant le démembrement pour assurer la preuve contraire à la présomption prévue à l'article 751 du Code général des impôts.

✓ Soit répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Faute d'indication du choix de l'usufruitier à la société dans le mois de la demande qui leur sera faite par la gérance, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers qui en deviendra quasi-usufruitier dans les conditions prévues par les articles 587 et suivants du Code Civil.

Dans ce cas, l'usufruitier paiera l'impôt sur le revenu correspondant, le cas échéant. Toutefois, si le redevable légal est le nu-propriétaire, il lui remboursera la part qu'il aurait normalement acquittée.

d) Répartition des pertes

En cas de démembrement de propriété, les pertes, s'il en existe, sont supportées par l'usufruitier.

e) Dispositions communes

Sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'Administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus. Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul, qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré et notamment pour opter pour le prélèvement libératoire. Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'imposition des différents associés par référence à leurs droits dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

TITRE VI : DISSOLUTION – LIQUIDATION – DIVERS

ARTICLE 33 – DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été

contractée, comme encore au terme du délai d'un an au cours duquel le nombre des associés serait supérieur à cent si, dans le même délai, une régularisation n'est pas intervenue dans les conditions précisées à l'article L 223-3 du Code de commerce.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque prononcer la dissolution anticipée de la société ; ce sujet doit être évoqué lorsque les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes.

En outre, tout intéressé peut demander en Justice la dissolution de la société lorsque les capitaux propres étant inférieurs à la moitié du capital social, soit parce que le gérant ou le commissaire aux comptes s'il existe n'a pas provoqué la décision collective des associés visée ci-dessus dans les quatre mois de la constatation des pertes, soit que les associés n'ont pu valablement délibérer sur le même sujet, soit encore à défaut d'assainissement du bilan dans le délai et dans les conditions visées à l'article L 223-42 du Code de commerce ;

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

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique;
- la dissolution, le redressement ou 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.

ARTICLE 34 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit, à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou scission. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

ARTICLE 35 - ASSEMBLEE GENERALE – LIQUIDATEURS

Pendant toute la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la société.

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée 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. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

ARTICLE 36 – LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le ou les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication. 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.

ARTICLE 37 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 38 - PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre les associés seront régies, conformément aux dispositions de l'article 1842 du Code Civil, par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation, avant son immatriculation, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

Dès à présent, les soussignés donnent mandat à Monsieur Luc **JEANNEAU** et Madame Marie **JEANNEAU** ci-dessus désignés comme cogérants, avec faculté de substitution, pour accomplir les actes suivants :

- ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- accomplir les démarches auprès d'établissements de crédit pour le financement de l'acquisition de tous biens immobiliers, signer tous contrats de prêts immobiliers, consentir toute garantie,
- réaliser l'acquisition de tous biens ou droits immobiliers en vue de leur possession, leur occupation, ou leur location,
- réaliser tout investissement des liquidités apportées aux présentes, sur tous supports mobiliers ou immobiliers,

- acquitter les honoraires relatifs à la constitution de la société au profit de l'Office notarial GM OUEST ATLANTIQUE NOTAIRES, 134 rue Paul Bellamy, NANTES (44000), en ce inclus les débours et frais y afférents (avis d'insertion au sein d'un journal d'annonces légales, frais d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés),

- acquitter les frais de fourniture du registre des assemblées générales et réaliser les paraphes et cotes du registre des assemblées générales,

- accomplir les démarches administratives nécessaires à la mise en route de l'activité sociale et passer et souscrire pour le compte de la société en formation les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise par la société des engagements ci-dessus énoncés.

ARTICLE 39 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de **LA ROCHE-SUR-YON**.

En vue d'obtenir cette immatriculation, tous pouvoirs sont donnés aux gérants à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

Le président confère lui-même tous pouvoirs à tout collaborateur de la société « GM OUEST ATLANTIQUE NOTAIRES » afin d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

TELS SONT LES STATUTS

DISPOSITIONS DIVERSES

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés constatent que la société réunit les conditions fixées à l'article 239 bis AA du Code général des impôts et déclarent opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes, conformément aux dispositions dudit article.

TVA

Les associés décident de ne pas soumettre ladite société à la taxe sur la valeur ajoutée.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de LA VENDEE.

En fonction des dispositions à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de mille euros (1.000,00 €).

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

POUVOIRS

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 bénéfice.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la Société.

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 ou contredit par aucune contre-lettre.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties 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 sont traitées par les personnes habilitées au sein de l'office et le cas échéant par nos sous-traitants en charge de missions spécifiques (notamment formalités, hébergement, maintenance).

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;

- 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,

- 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.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, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

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 sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires, par le notaire soussigné.

Fait et passé à Nantes,

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Xavier FROMENTIN

Monsieur Benjamin LE BERRE représentant Luc JEANNEAU Marie JEANNEAU Nicolas JEANNEAU Grégoire JEANNEAU Thomas JEANNEAU Antoine JEANNEAU a signé à l'office le 29 décembre 2025	

et le notaire Me FROMENTIN XAVIER a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE VINGT-NEUF DÉCEMBRE	