

STATUTS
« 18 SAINT-MICHEL »

Siège social : PARIS (75007), 31 avenue de la Bourdonnais

Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 €

SIREN N° 797 680 295

RCS PARIS

STATUTS MIS A JOUR

Suite aux décisions de l'associé unique en date du 25-04-25

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME PAR LE GERANT

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a horizontal line extending to the right.

0000

**STATUTS DE SOCIÉTÉ UNIPERSONNELLE
A RESPONSABILITE LIMITEE**

A LA REQUÊTE DE :

Monsieur Marc Albert François LAISNÉ, époux de Madame Muriel Jacqueline CHARLOT, domicilié à RENNES (35000) 4 rue du Guesclin.

Né à RENNES (35000) le 16 avril 1972.

Marié à la mairie de MONTREUIL SUR LOIR (49140) le 28 août 1999 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques GUILLET, notaire à LA BAULE ESCOUBLAC, le 4 août 1999.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Marc LAISNÉ est présent à l'acte.

LEQUEL a établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société unipersonnelle à responsabilité limitée.

PREMIERE PARTIE

STATUTS

- | | |
|-----------|-------------------------|
| Titre I | - Caractéristiques |
| Titre II | - Capital social |
| Titre III | - Parts sociales |
| Titre IV | - Administration |
| Titre V | - Comptes sociaux |
| Titre VI | - Dispositions diverses |

L

**DEUXIEME PARTIE
DISPOSITION DIVERSES
ET TRANSITOIRES**

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1. FORME

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

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

ARTICLE 2. OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens meubles et immeubles, notamment d'un immeuble situé à RENNES (35000), 18 Rue Saint Michel

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faire la réalisation, à condition toutefois, d'en respecter le caractère civil.

- L'emprunt de tous les fonds nécessaires à ces objets et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires.

Exceptionnellement l'aliénation des Immeubles et meubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société.

ARTICLE 3. DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : « 18 SAINT MICHEL ».

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société unipersonnelle à responsabilité limitée" ou des initiales "E.U.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. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75007), 31 avenue de la Bourdonnais.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de l'associé unique, sous réserve de ratification par la prochaine décision collective, et en tout autre lieu en vertu d'une décision extraordinaire des associés.

ARTICLE 5. DURÉE

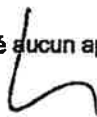
La durée de la société est de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6. APPORTS

Apport en numéraire

Il n'est effectué par l'associé aucun apport en numéraire.




Apports en nature**APPORT MOBILIER**

L'associé unique, susnommé, effectue à la Société l'apport de la PLEINE PROPRIETE d'une licence IV acquise aux enchères publiques le 27 novembre 2009 et attachée aux biens et droits Immobiliers objets des présentes, dont une copie est demeurée ci-annexée (Annexe n°1).

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de MILLE EUROS, ci..... 1.000,00€

APPORT IMMOBILIER

L'associé unique, susnommé, effectue à la Société l'apport de la PLEINE PROPRIETE de l'immeuble ou des droits Immobiliers dont la désignation suit et qui seront ci-après désignés sous le vocable "IMMEUBLE" :

- La pleine propriété des biens et droits Immobiliers ci-dessous désignés, évalués à la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR),

Ci..... 60.000,00€

- A charge pour la société bénéficiaire d'acquitter la somme de VINGT-SIX MILLE DEUX CENTS EUROS (26.200,00€), correspondant au capital restant dû à ce jour par Monsieur Marc LAISNÉ, apporteur, dont il est débiteur vis-à-vis du CIO, en raison du prêt n°418239-027-28 qu'il lui a été consenti par le CIO, aux termes d'un acte reçu par Maître DARNON, Notaire à RENNES, le 06 janvier 2006, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de RENNES, le 17 janvier 2006, volume 2006V n°194,

Ci..... - 26.200,00 €

Total de l'apport NET immobilier..... 33.800,00 €

PRISE EN CHARGE DU PASSIF

L'apport qui précède est fait à charge pour la société « 18 SAINT MICHEL », ce qui est accepté par son associé unique, de payer, en l'acquit de l'apporteur, la somme de VINGT-SIX MILLE DEUX CENTS EUROS (26.200,00€), montant à ce jour du solde du prêt dont l'apporteur est débiteur vis-à-vis du CIO, ainsi relaté en l'exposé qui précède.

Une copie du tableau d'amortissement dudit prêt est demeurée ci-annexée (annexe 1bis).

L'apporteur reconnaît avoir été informé qu'il restera solidaire de la société « 18 SAINT MICHEL » envers le CIO du remboursement complet dudit solde de prêt.

TOTAL DES APPORTS NETS (mobillier et Immobilier) 34.800,00€

Désignation**ARTICLE UNIQUE**

Un ensemble Immobilier situé à RENNES (ILLE-ET-VILAINE) 35000 18 Rue Saint Michel :

Cadastré :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AC	341	18 Rue Saint-Michel	00 ha 01 a 50 ca

Lot numéro trente-deux (32) :

Au rez-de-chaussée : un local commercial à usage tous commerce (actuellement Café-Bar), avec porte d'entrée sur la rue saint Michel, dans lequel existe une porte permettant l'accès direct à partir du couloir desservant l'ensemble de l'immeuble, WC au fond à gauche avec fenêtre sur cour, et placard au fond à droite.

Et les soixante-dix-huit/millièmes (78/1.000èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

PLAN

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes figure sous teinte jaune en un extrait de plan cadastral à l'échelle 1/1.000ème, ci-annexé (Annexe n°2).

Etat-descriptif de division

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEFEUVRE notaire à RENNES les 2 et 9 septembre 1960, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 30 septembre 1960, volume 2306, numéro 22.

Ledit état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEFEUVRE notaire à RENNES le 29 décembre 1961, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 16 janvier 1962, volume 2500, numéro 8.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP notaire à RENNES le 2 avril 1965, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 21 avril 1965, volume 3136, numéro 14.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEMOGUEDEC notaire à CHATEAUGIRON le 14 février 1984, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 20 mars 1984, volume 5308, numéro 19, suivi d'un acte rectificatif reçu par ledit Maître LE MOGUEDEC, le 17 mai 1984, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de RENNES, le 05 juin 1984 volume 5384 numéro 8.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PICAUT notaire à RENNES le 08 juillet 1988, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 28 juillet 1988, volume 7232, numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PICAUT notaire à RENNES le 27 février 1992, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 22 mai 1992, volume 1992P, numéro 3740.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BATTINI THOMAS notaire à RENNES le 8 octobre 1997, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 7 novembre 1997, volume 1997P, numéro 9376.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LAISNÉ notaire à RENNES le 13 février 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 29 avril 2009, volume 2009P, numéro 3217.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LAISNÉ notaire à RENNES le 10 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 19 janvier 2011, volume 2011P, numéro 906.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître DARNON notaire à RENNES le 6 janvier 2006, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 17 janvier 2006, volume 2006P, numéro 745.

Si la société n'est pas constituée ou immatriculée plus de six mois après le premier dépôt de fonds, les associés ont la possibilité de retirer leur apport sous les conditions suivantes :

- l'autorisation individuelle de retrait est donnée par le Président du Tribunal de commerce statuant sur requête ;
- en cas de retrait par un mandataire commun des apporteurs, celui-ci doit justifier d'un pouvoir écrit.

Demeurent annexés les documents suivants :

1°) Une note de renseignement d'urbanisme

Afin d'informer l'ACQUEREUR, une note de renseignements d'urbanisme en date du 05 août 2013 a été délivrée par la commune. Cette note est demeurée annexée après mention (Annexe n°3).

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

«

Adresse du terrain	18 rue Saint Michel 35000 RENNES
Section cadastrale et numéro de parcelle	AC0341
Superficie	150m ²

J'ai l'honneur de vous communiquer les renseignements d'urbanisme connus à ce jour. La présente note constitue un document d'information et ne peut être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les informations données sont celles nécessaires pour une vente en l'état.

Dans l'hypothèse où votre demande porterait sur un certificat d'urbanisme de type L 410.1.a, celui-ci deviendrait tacite à l'issue du délai d'un mois de sa réception en mairie (article R.410-12 du Code de l'Urbanisme).

Cadre 1 : Nature et contenu des Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 18/12/2007.

Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé par Décret du 19 septembre 1985, modifié par Arrêté Ministériel du 26 janvier 2007, mis en révision par arrêté préfectoral le 16 juin 2009, et modifié par arrêté préfectoral du 14/12/2011, Le terrain est situé en PSMV

Cadre 2 : Opération d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain n'est situé dans aucun lotissement.
Le terrain n'est situé dans aucune Zone d'Aménagement Concerté.

Cadre 3 : Nature des Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Périmètre de protection des Monuments Historiques AC1
Transmissions radioélectriques : Protection contre les obstacles PT2

Cadre 4 : Dispositions particulières

La commune de Rennes se trouve en zone de sismicité (zone II, pour l'Ille et Vilaine). Ainsi toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.

La commune de Rennes est concernée par des risques majeurs naturels : inondation, tempête, ainsi que par des risques majeurs technologiques : risques industriels et transport de matières dangereuses.

La commune de Rennes n'est pas concernée par un PPRT.

Secteur affecté par le bruit : infrastructure de catégorie 3
Périmètre de protection des Vestiges Archéologiques
La parcelle n'est pas grevée par un plan d'alignement
Périmètre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement Urbain créé le 11/02/2011
Immeuble déclaré insalubre (Arrêté du 29/03/2011)
Terrain concerné par un périmètre d'application des normes de stationnement – centre ville

Cadre 5 : Droit de préemption

Le terrain est situé dans une zone où le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux est approuvé depuis le 08/09/2008 au bénéfice de la Ville de Rennes.

Le terrain est situé dans une zone où le droit de préemption renforcé (DPUR) est approuvé depuis le 17/05/2004 au bénéfice de la Ville de Rennes.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration). »

SECTEUR SAUVEGARDE

L'IMMEUBLE fait partie du secteur sauvegardé de la ville de RENNES, créé suivant décret du 19 septembre 1985.

En conséquence, L'APPORTEUR informe la société que celle-ci devra observer les prescriptions qui sont imposées par ce plan de sauvegarde et de mise en valeur aux propriétaires d'immeubles compris dans le secteur sauvegardé.

Par suite, conformément à l'article L.313-2 du Code de l'urbanisme, la société ne pourra modifier l'état de L'IMMEUBLE sans avoir obtenu soit un permis de construire, soit, lorsque les travaux envisagés ne ressortent pas du permis de construire, une autorisation spéciale. Ces autorisations ne peuvent être délivrées que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois en vertu de l'article L. 313-2-1 dudit code ledit IMMEUBLE n'est pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application du 3° de l'article 1er, des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et de l'article L. 341-1 du Code de l'environnement.

En cas d'aliénation, la société devra être informé de l'existence du classement de L'IMMEUBLE dans le secteur sauvegardé et des conséquences en découlant.

SERVITUDES DE PROTECTION DES ABORDS D'UN MONUMENT HISTORIQUE

L'IMMEUBLE étant situé dans un rayon de 500 mètres ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, l'APPORTEUR informe la société des obligations résultant de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

2°) Une attestation du numérotage

Une attestation de délivrée par la commune du lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, en date du 02 août 2013 est demeurée ci-annexée (Annexe n°4).

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« [...] nous avons l'honneur de vous faire connaître que la propriété cadastrée :

Section : AC Parcelle(s) n° : 341

Porte bien le(s) n° : 18 rue Saint-Michel».

La copropriété fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable.

Une copie de cet arrêté est demeurée ci-annexée (Annexe n°5).

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les BIENS sont situés 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 bénéficiaire du droit de préemption le 10 juin 2013.

Par mention en date du 02 septembre 2013 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte (Annexe n°6).

PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Il résulte des dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

"Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation."

A cet égard, l'APPORTEUR déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes:

- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques,
- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers,
- qu'un plan de prévention des risques naturels d'inondation a été prescrit et approuvé le 10 Décembre 2007 sur la Commune de RENNES.
- que le Département d'Ille et Vilaine est concerné par le risque sismique (Zone 2) défini par le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif aux risques sismiques.

Un état des risques naturels et technologiques, établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral, demeurera annexé aux présentes (Annexe n°7).

Enfin, l'APPORTEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

ORIGINE DE PROPRIETEDu chef de M. LAISNÉ

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes appartiennent à Monsieur Marc LAISNÉ, pour les avoir acquis de :

Monsieur Jean Paul Joseph Gustave BERTHIER, Pharmacien biologiste, et Madame Anne-Marie Louise CAPITAINE, son épouse, demeurant ensemble à RENNES (35000), 12, rue de La Palestine.

Nés savoir :

- Monsieur à LAVAL (53000), le 17 juin 1941.

De nationalité Française.

- Madame à RENNES (35000), le 24 mars 1942.

De nationalité Française.

Mariés sous le régime de la séparation de biens, avec société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MONNERAIS notaire à MONCONTOUR le 09 avril 1965 préalable à leur union célébrée à la mairie de MONCONTOUR (22610), le 10 avril 1965 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DARNON, notaire à RENNES, le 06 janvier 2006,

Moyennant le prix principal de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00€) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier Bureau des hypothèques de RENNES, le 17 janvier 2006 volume 2006P numéro 745.

Du chef de M. et Mme BERTHIER

Antérieurement, les biens et droits immobiliers, objet des présentes appartenaient indivisément à Monsieur et Madame BERTHIER, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

Monsieur Daniel Marie André LOPEZ, artisan tapissier décorateur, et Madame Régine ROMANO, son épouse, commerçante, demeurant ensemble à RENNES, 243, avenue du Général Leclerc, nés, savoir Monsieur à RENNES, le 13 avril 1945 et Madame à BINIC 5Côtes du Nord), le 13 février 1947,

Aux termes d'un acte reçu par Maître JOLY, notaire à RENNES, le 12 juillet 1979, Moyennant le prix principal de TROIS CENT DIX MILLE FRANCS (310.000,00 F), payé comptant et quittancé à l'acte, savoir :

- au moyen d'un prêt à eux consenti par la BANQUE NATIONALE DE PARIS, d'un montant de 200.000,00 F,

- au moyen de fonds appartenant en propre à Monsieur BERTHIER, soit la somme de 110.000,00 F, déclaré comme tel dans l'acte, comme lui provenant de mutations immobilières, lesquels immeubles lui appartenant pour les avoir recueillis dans la succession de Madame Suzanne Françoise Pauline DUAVL, sa mère.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier Bureau des hypothèques de RENNES, le 11 septembre 1979 volume 3415 numéro 12.

Du chef de M. et Mme LOPEZ

Lesdits biens et droits immobiliers dépendaient de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame LOPEZ, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

L'EGLISE CATHOLIQUE ORTHODOXE DE FRANCE (Union des Associations Cultuelles Catholiques Orthodoxes Françaises) ayant son siège social à PARIS (13^{ème} arrondissement), 96, boulevard Auguste Blanqui,

Aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID, notaire à MONTFORT SUR MEU, et Maître Eugène JOLY, notaire à RENNES, le 28 novembre 1978,

Moyennant le prix principal de CENT QUATRE-VINGT MILLE FRANCS (180.000,00 F) payé comptant aux termes de l'acte qui en porte quittance, par l'acquéreur au moyen d'un prêt de pareille somme qui lui avait été consenti par la SOCIETE GENERALE.

En conséquence de la déclaration d'origine de deniers fait aux termes du contrat, la SOCIETE GENERALE s'est vu subrogé dans le privilège de prêteur de deniers

Une expédition de cet acte a été enregistrée et publiée à la Conservation des hypothèques de RENNES, premier Bureau, le 12 décembre 1978 volume 3121 n° 12.

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour au même Bureau en vue de garantir le paiement du prêt consenti par la SOCIETE GENERALE ;

Un certificat délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau le vingt deux décembre mil neuf cent soixante dix huit du chef de L'EGLISE CATHOLIQUE ORTHODOXE DE FRANCE contre laquelle seul il fut requis, n'a révélé aucune inscription, saisie, transcription ou mention du chef de ce vendeur.

Du chef de L'EGLISE CATHOLIQUE ORTHODOXE DE FRANCE

Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à du chef de L'EGLISE CATHOLIQUE ORTHODOXE DE FRANCE, pour les avoir acquis de :

Madame Marguerite Jeanne GODIER, ancienne commerçante, , demeurant à RENNES, 51, rue de Fougères, divorcée en premières non remariée de Monsieur Jean Gaston DAVOUST,

Aux termes d'un acte reçu par Maître DELPERIER, notaire à RENNES, le 25 mars 1965.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUARANTE-CINQ MILLE FRANCS (45.000,00 F), sur lequel CINQ MILLE FRANCS (5.000,00 F) ont été payés comptant et quittancés à l'acte. Quant au surplus, soit la somme de 40.000,00 F, il a été stipulé payable, savoir :

- à concurrence de 35.000,00 F dans le délai de 4 mois du jour de la vente,
- et à concurrence de 10.000,00 F dans le délai maximum d'un an à compter du jour de la vente.

Lequel prix a été payé depuis ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des hypothèques de RENNES, le 16 avril 1965 volume 3134 numéro 21.

L'état délivré sur cette formalité le même jour n'a révélé aucune inscription du chef de la venderesse et des précédents propriétaires.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La société sera propriétaire des biens apportés à compter du jour de son immatriculation au R.C.S.

L'associé unique déclare que :

- l'immeuble objet des présentes est actuellement loué à la société dénommée « SARL OMERTA », Société à responsabilité limitée au capital de 500€, ayant son siège à RENNES, 18, rue Saint Michel.

Suivant acte reçu par Maître Jean Michel DARNON, notaire à RENNES, le 30 décembre 2009, contenant bail commercial, pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2010, pour se terminer le 31 décembre 2018, moyennant un loyer annuel de 9.600,00 Hors Taxes, payable mensuellement et d'avance, en douze termes égaux de 800,00€ HT chacun.

La jouissance aura lieu par la perception des loyers à compter de son immatriculation au RCS.

Etant ici précisé que par suite du non paiement des loyers, la SARL OMERTA s'est vue signifiée différentes lettres recommandées avec accusé de réception et commandement de payer par exploit d'huissier visant la résolution du bail, par l'apporteur aux présentes.

Ladite SARL après quelques mois s'est vue placée en redressement judiciaire.

La société bénéficiaire aujourd'hui de l'apport fera son affaire personnelle des conséquences de ladite procédure, sans recours contre l'apporteur et pourra en conséquence poursuivre le recouvrement de toutes sommes dues y compris pour la période avant l'apport.

La société sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'apporteur en ce qui concerne cette procédure.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

L'apport du ou des immeubles ci-dessus, est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment, sous celles suivantes que la société s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est apporté dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société.

L'apporteur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où l'apporteur serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à la société la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

La société profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE apporté le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'apporteur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

RAPPEL DE SERVITUDE

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître JOLY, notaire à RENNES, le 12 juillet 1977, ci-dessus analysé en l'origine de propriété qui précède, il avait été précisé ce qui suit littéralement rappelé :

« RAPPEL DE SERVITUDES ET MITOYENNETES

« Aux termes du cahier des charges sus - énoncé à la requête des époux DAVOUS-GODIER, par Maître DELPERIER, notaire à RENNES, et Maître AUFFRAY susnommé, le vingt trois mars mil neuf cent soixante quatre, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« L'acte de vente par Monsieur et Madame ROQUAIS à Monsieur DAVOUST sus - énoncé, reçu par Maître TIREL, notaire à GUICHEN, le cinq novembre mil neuf cent quarante neuf, ne fait état d'aucune servitude passive particulière.

« Il est toutefois précisé dans cet acte :

« Que les biens vendus à Monsieur DAVOUST comportent le droit aux water-closets communs du premier étage de l'immeuble, droit dans lequel l'adjudicataire du troisième lot dont s'agit sera subrogé de plein droit par le seul fait du caractère définitif de l'adjudication de ce lot à son profit.

« Que les biens ainsi vendus à Monsieur DAVOUST qui comprenaient également une partie de grenier se trouvant à l'Ouest sur la rue Saint Michel, étaient fondés dans la copropriété pour vingt/centièmes.

« Mais Monsieur et Madame DAVOUST ayant revendu la partie de grenier dont il vient d'être fait état, à Monsieur GODET Francis Désiré, Coiffeur, né à LE CROUAIS, le vingt huit mai mil neuf cent vingt, avec deux/centièmes de copropriété des parties communes de l'immeuble, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître POMMIER, notaire à SAINT AUBIN DU CORMIER, les douze et vingt septembre mil neuf cent cinquante trois, transcrit au bureau des hypothèques de RENNES, le vingt trois octobre mil neuf cent cinquante trois, volume 1532 numéro 32, il en résulte que le surplus des biens acquis par Monsieur DAVOUST comme indiqué plus haut, et constituant le troisième lot des biens à vendre objet du présent cahier des charges, reste fondé dans la copropriété pour les dix huit/centièmes de surplus contrairement aux énonciations de l'état descriptif de division dressé pour l'immeuble par Maître DUCAMP, notaire à RENNES, le vingt quatre octobre mille neuf cent cinquante neuf, sus - énoncé, desquelles il semble résulter que la quote-part des parties communes de l'immeuble attachée aux locaux dont s'agit est restée indéterminée. »

3-) ASSURANCES

L'apporteur s'oblige à communiquer à la société tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE apporté et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

La société fera son affaire personnelle, de manière à ce que l'apporteur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par l'apporteur ou les précédents propriétaires.

- En cas de continuation de toutes assurances, la société en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, la société s'engage à en informer l'assureur de l'apporteur, par lettre recommandée.

L'apporteur déclare que l'immeuble en copropriété, dont est issu le lot présentement apporté n'est plus assuré, suite à la résiliation du contrat d'assurance par l'assureur en conséquence de l'arrêt d'insalubrité réparable.

La société bénéficiaire de l'apport déclare faire son affaire personnelle de cette situation de façon définitive et sans recours contre l'apporteur.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

La société acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les Impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

1) que la taxe professionnelle de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

2) que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre l'apporteur et la société, et dès à présent la société s'engage à rembourser à la première réquisition de l'apporteur la fraction lui incombant.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

La société fera son affaire personnelle éventuellement à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Elle devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et elle devra justifier du tout à l'apporteur, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6/- Concernant la copropriété

Le VENDEUR déclare :

- que le syndic est savoir :

SARL BREIZH GEO IMMO, située à RENNES CEDEX (35012), 56bis, Mail François Mitterrand - CS 71229

Une note délivrée par le syndic le 07 août 2013, demeurera ci-jointe et annexée après mention (**Annexe n°8**) :

- qu'il n'a reçu dudit syndic aucune convocation à une assemblée dont la tenue a été fixée à une date postérieure à celle de la présente vente ;

- subroger expressément la Société, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.

Sort des dettes et créances afférentes aux lots vendus

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié concernant le droit de poursuite du syndicat pour la récupération des sommes qui lui sont dues :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

"1°) Le paiement de la provision exigibles du budget prévisionnel en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

"2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

"3°) Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

A ce sujet, les parties déclarent être parfaitement informées :

1/ Que dans les rapports des copropriétaires avec le syndicat, c'est la notification au syndic de l'acte de vente qui marque le moment du transfert de propriété, c'est donc à cette date que le vendeur sort de la copropriété et que l'acquéreur devient copropriétaire et donc débiteur des charges.

2/ Que les parties à l'acte peuvent convenir de répartir entre elles la dette selon les modalités qui leur semblent opportunes, mais que ces conventions seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

Demeurent ci-annexés aux présentes après mention :

- Le procès verbal de l'assemblée générale du 19 décembre 2012 (**Annexe n°9**)

- Le procès verbal de l'assemblée générale du 29 mai 2012 (**Annexe n°10**)

- Le procès verbal de l'assemblée générale du 09 mai 2011 (**Annexe n°11**)

Etant ici précisé que les parties déclarent faire leur affaire personnelle du compte de prorata de charges de copropriété.

CARNET D'ENTRETIEN

Il a été rappelé à l'acquéreur par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, qu'il pouvait, conformément aux dispositions des articles 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, et s'il le jugeait utile :

- prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble, au bureau du syndic dont le nom et l'adresse lui ont été communiqués ;
- ou s'il le préférait, demander à ce que le vendeur lui donne connaissance de ce carnet d'entretien et le cas échéant lui en fournisse copie.

Informé de ses droits, l'acquéreur déclare : avoir reçu ce jour une copie du carnet d'entretien.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clerks et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

REMISE DE TITRES

L'apporteur ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais la société sera subrogée dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien apporté.

DECLARATIONS

Le ou les apporteurs en nature déclarent que l'IMMEUBLE n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque, à l'exception de :

* Inscription de **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS** au profit du CIO contre M. LAISNÉ, aux termes d'un acte reçu par Me DARNON, notaire à RENNES, le 06 janvier 2006, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de RENNES, le 17 janvier 2006, volume 2006V n°194, pour un montant de 40.553,49€ en principal et 8.110,69€ en accessoires, taux d'intérêt de 3,80%, exigibilité le 15 janvier 2018 et effet jusqu'au 15 janvier 2020,

- qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte au droit de propriété.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

La société reconnaît avoir été informée de l'existence de cette inscription et déclare en faire son affaire personnelle.

IMPOT SUR LA PLUS VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est celui de RENNES, 2 boulevard Magenta - 35000 RENNES

2) Qu'il est propriétaire de l'IMMEUBLE vendu ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "EFFET RELATIF".

3) Qu'aucun impôt sur le revenu afférant à la plus-value en report d'imposition n'est dû.

Il résulte en outre des différents calculs préalablement effectués que la présente vente ne génère aucune plus-value quelconque. De ce fait le VENDEUR n'est pas redevable de l'impôt sur le revenu afférant à la plus-value immobilière sur la présente vente.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

AVERTISSEMENT DONNE A L'APPORTEUR

L'apporteur reconnaît avoir été averti que :

- la plus-value imposable a été déterminée au seul vu des éléments ci-dessus, qu'il a fournis, sous sa responsabilité, au notaire soussigné;

- les dépenses et frais figurant, le cas échéant, à la ligne 23 de la déclaration, n'ont fait l'objet d'aucune déduction, ou imputation, au titre de l'impôt sur le revenu, et ne présentent pas le caractère de dépenses locatives,
- s'il apparaissait lors d'un contrôle ultérieur que les déclarations faites se révélaient inexactes ou incomplètes, il pourrait être tenu au versement d'un complément de droits au Trésor Public, majoré le cas échéant de pénalités et d'un intérêt de retard,
- toutes notifications à ce titre seront valablement faites à l'adresse indiquée en tête des présentes, sauf notification ultérieure à la charge du vendeur au service des impôts compétent.

ARTICLE 7. NON APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1832-2 DU CODE CIVIL

Le requérant déclare avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire que par les explications qu'il lui a fournies sur les conséquences de leur non-respect. Il déclare et atteste sous sa seule responsabilité ne pas entrer dans le cadre desdites dispositions comme ayant la libre-disposition des biens apportés.

En tant que de besoin, l'article 1832-2 est ci-après littéralement rapporté :

« Un époux ne peut, sous la sanction prévue à l'article 1427, employer des biens communs pour faire un apport à une société ou acquérir des parts sociales non négociables sans que son conjoint en ait été averti et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

La qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, les clauses d'agrément prévues à cet effet par les statuts sont opposables au conjoint ; lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans les sociétés dont les parts ne sont pas négociables et seulement jusqu'à la dissolution de la communauté. »

ARTICLE 8. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (34.800,00 EUR).

Il est divisé en 348 parts de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, entièrement souscrites, numérotées de 1 à 348 attribuées à l'associé unique.

ARTICLE 9. MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit de toutes les manières autorisées par la loi en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

La réduction du capital est autorisée par l'assemblée des associés statuant dans les conditions exigées pour la modification des statuts. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

Si l'augmentation de capital est réalisée, pour partie ou en totalité, par des apports en nature, la décision de la collectivité des associés constatant l'augmentation de capital et l'augmentation consécutive du capital ainsi que la modification des statuts, doit contenir l'évaluation de chaque apport, au vu d'un rapport annexé à cette décision et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné en justice sur requête du ou des gérants.

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, l'associé unique ou 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, 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 10 . COMPTES COURANTS

Le ou les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Les conditions de retrait ou de remboursement de ces sommes, ainsi que leur rémunération, sont déterminées par une décision prise en la forme ordinaire.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 11 . PARTS SOCIALES

Titre de propriété :

La propriété des parts sociales résulte seulement des statuts, des actes qui les modifient, des cessions et mutations ultérieures, qui seraient régulièrement consenties, constatées et publiées.

Droits attachés aux parts :

Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. L'associé unique exerce tous les pouvoirs qui sont dévolus par la loi et les statuts à la collectivité des associés ; en cas de pluralité d'associés, toute part sociale donne droit à une part dans les votes et délibérations.

Indivisibilité des parts :

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en Justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

Usufruit et nue-propriété :

L'usufruitier exerce le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembrement à l'exception des décisions relatives à la prorogation, la fusion, la scission ou la transformation de la société en une autre forme, pour lesquelles le droit de vote est réservé au profit du seul nu-propriétaire.

Pour toute décision autre que celles visées à l'alinéa qui précède, le nu-propriétaire bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que l'usufruitier aux assemblées générales de la société auxquelles il assiste sans voix délibérative ; il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

ARTICLE 12 . CESSIION ET TRANSMISSION DE PARTS

MUTATION ENTRE VIFS

Opposabilité :

Les mutations entre vifs sont constatées par acte authentique ou sous signatures privées. Elles deviennent opposables à la société soit après leur acceptation par un gérant dans un acte authentique soit par une signification faite à la société par acte d'Huissier de Justice. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'une copie authentique de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après le dépôt de deux copies authentiques de l'acte qui les constate au Greffe du Tribunal de Commerce.

Domaine de l'agrément :

En cas de pluralité d'associés, toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, donations, ayant pour but ou conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumis à l'agrément de la société.

Cessions libres :

Les parts peuvent être cédées ou transmises librement par l'associé unique. En cas de pluralité d'associés, les cessions entre associés et leurs descendants ou ascendants sont libres.

Organe compétent et procédure :

L'agrément est donné avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

La procédure d'agrément est suivie dans les conditions prescrites par les articles L 223-13 et L 223-14 du Code de commerce.

La société, par décision collective extraordinaire des associés, peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai, si elle préfère cette solution, racheter lesdites parts par voie de réduction de capital.

MUTATION PAR DECES

En cas de décès de l'associé unique, la société continue de plein droit entre ses ayants-droit.

S'il y a pluralité d'associés, 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.

RECOURS A L'EXPERTISE

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par les anciens et nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts anciennement ou nouvellement détenues.

En cas de retrait, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**ARTICLE 13. GÉRANCE****Nomination :**

La gérance est assurée par une ou plusieurs personnes physiques, associées ou non, nommées avec ou sans limitation de durée.

Pouvoirs à l'égard des tiers :

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 expressément 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.

Pouvoirs internes :

Dans les rapports internes, le gérant ne peut accomplir aucun acte de disposition sur les actifs immobilisés sans une décision extraordinaire préalable des associés.

Délégation de pouvoirs :

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

Rémunération :

Le gérant peut être rémunéré, les modalités de fixation et règlement sont déterminées soit par l'associé unique soit, en cas de pluralités d'associés, par décision collective ordinaire.

Assiduité - concurrence :

Le gérant ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs est tenu de consacrer tout son temps et tous ses soins aux affaires sociales.

Démission :

Un gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à l'associé unique si ledit gérant est non associé, et si pluralité d'associés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

Révocation :

Tout gérant, en cas pluralité d'associés, est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, à défaut d'obtenir une telle majorité il ne sera pas possible de procéder à une seconde consultation aux votes émis. Le gérant révoqué sans justes motifs peut obtenir des dommages-intérêts.

En outre, si le gérant est non associé, il est révocable par l'associé unique. Il est également révocable par décision de justice pour cause légitime.

Conventions réglementées - convention Interdites :**- 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.

- 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 au conjoint, ascendants et descendants des personnes visées à l'alinéa précédent ainsi qu'à toute personne interposée.

Le premier gérant est Marc LAISNE.

La durée de ses fonctions est illimitée.

Précision étant ici faite que Monsieur Maxence Marc Expédit LAISNE, né à RENNES le 6 avril 2001, sera nommé gérant en cas d'incapacité médicalement constatée ou de décès de Monsieur Marc LAISNE.

ARTICLE 14 . DÉCISIONS COLLECTIVES**I - Associé unique**

L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus par la loi à la collectivité des associés. Cet associé ne peut déléguer ses pouvoirs. Sa volonté s'exprime par les décisions constatées par des procès-verbaux établis chronologiquement sur un registre coté et paraphé dans les mêmes conditions que les procès-verbaux d'assemblées, et signés par lui.

L'associé unique et seul gérant est dispensé d'approuver expressément les comptes, le dépôt au registre du commerce et des sociétés valant approbation, ce dépôt sera porté au registre des délibérations dans les mêmes conditions qu'une décision d'approbation des comptes.

II - Pluralité d'associés**Assemblée - Consultation écrite :**

Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée ou par voie de consultation écrite, au choix de la gérance.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision à l'unanimité dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés, à

l'exception des décisions concernant l'approbation des comptes annuels pour laquelle la réunion d'une assemblée est obligatoire.

Droit de convocation :

Les assemblées 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 quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander 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.

Mode de convocation :

Les convocations sont adressées aux associés quinze jours au moins avant la réunion, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Celles-ci indiquent l'ordre du jour.

Lieu de convocation :

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

Droit de communication - délai :

Quinze jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée, les documents suivants doivent être adressés par lettre recommandée avec avis de réception à chaque associé : le texte des résolutions proposées, le rapport du ou des gérants, le cas échéant celui du commissaire aux comptes.

Pendant ce délai, ces mêmes documents sont tenus à la disposition des associés au siège social.

En cas de consultation écrite, les mêmes documents sont adressés à chaque associé par lettre recommandée avec avis de réception qui dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception pour émettre son vote par écrit.

En outre, 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 : l'inventaire, les comptes annuels, le cas échéant les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe.

Représentation :

Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé à moins que la société ne comprenne que deux époux ou deux associés. L'associé unique ne peut déléguer ses pouvoirs.

Lorsque les parts sont frappées de saisie-attribution ou sont données en nantissement, le débiteur reste associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement protégés peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les sociétés et autres personnes morales associées sont représentées soit par leur représentant légal soit par toute personne physique qu'elles se seront substituées.

Procès-verbaux :

Les procès-verbaux des assemblées doivent être établis sur un registre spécial sur des feuilles mobiles cotées et paraphées comportant les mentions suivantes : date et lieu de la réunion, nom et qualité du président, identité des associés présents ou représentés avec l'indication du nombre de parts qu'ils détiennent, les documents et rapports soumis, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix, le résultat du vote.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants et le président de séance. Les copies ou extraits sont valablement certifiés par un seul gérant ou éventuellement les liquidateurs.

Décisions 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 des associés représentant les deux tiers au moins des parts sociales.

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 deux tiers au moins du capital social.

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

Décisions 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.

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.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX**ARTICLE 15 . EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le PREMIER JANVIER et se termine le TRENTE ET UN DÉCEMBRE de chaque année.

ARTICLE 16 . COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux sont établis conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, les comptes annuels, et le rapport de gestion.

Lorsque l'associé unique, personne physique, assume personnellement la gérance de la société, il est fait exception à l'obligation de déposer le rapport de gestion qui doit toutefois être tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande.

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

Dans le mois de leur approbation, la société est tenue de déposer en double exemplaire, au Greffe du Tribunal de Commerce, pour être annexés au registre du commerce et des sociétés, les documents énoncés à l'article L 232-22 du Code de commerce.

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

Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'associé unique ou l'assemblée détermine la part de celles-ci attribuée sous forme de dividende.

L'associé unique et seul gérant est dispensé d'approuver expressément les comptes, le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce valant approbation. Dans ce cas, le récépissé de dépôt des comptes délivré par le Greffe du tribunal de Commerce sera porté au registre des délibérations dans les mêmes conditions qu'une décision d'approbation des comptes.

ARTICLE 17 - AFFECTATION DES RESULTATS

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les sommes dont la mise en distribution est décidée sont réparties entre les associés, gérants ou non, proportionnellement au nombre de leurs parts sociales, les modalités de mise en paiement étant fixées par l'assemblée ou à défaut par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, sont imputées sur les bénéfices reportés des exercices antérieurs ou reportées à nouveau ou encore compensées directement avec les réserves existantes.

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultat courant et exceptionnel.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits qu'ils détiennent en usufruit dans le capital, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.

Le résultat exceptionnel, lequel résulte notamment de la cession d'immobilisations telles que titres de participation ou immeuble social, est, lorsqu'il est positif, soit réparti entre les nus-proprétaires à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées selon les règles du quasi-usufruit, soit affecté en tout ou en partie à tous fonds de réserve avec ou sans distinction spéciale.

Les pertes exceptionnelles sont imputées en priorité sur les réserves de la société, et en cas d'insuffisance, et pour le solde, en report à nouveau.

La décision d'affecter le résultat exceptionnel relève de la compétence des seuls usufruitiers.

Pareillement, les sommes prélevées sur les réserves sont l'apanage des nus-proprétaires, sous réserve cependant du droit des usufruitiers de reporter leurs droits sur les sommes ainsi distribuées.

En cas de distribution prélevée sur les réserves, ou sur un résultat exceptionnel, les usufruitiers pourront toutefois renoncer au report de leur droit d'usufruit sur le dividende correspondant qui sera alors réparti entre usufruitiers et nus-proprétaires, cette répartition se faisant par application du barème de l'article 669 du Code Général des Impôts.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 18 . COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nomination :

Dès constatation de la réunion de deux au moins des trois critères définis à l'article L 223-35, deuxième alinéa, du Code de commerce, l'associé unique ou l'assemblée des associés selon le cas doit désigner au moins un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant pour six exercices.

L'article 223-35, dans son deuxième alinéa, dispose : *" Sont tenues de désigner un commissaire aux comptes au moins les sociétés à responsabilité limitée qui dépassent à la clôture d'un exercice social des chiffres fixés par décret en Conseil d'État pour deux des critères suivants : le total de leur bilan, le montant hors taxes de leur chiffre d'affaires ou le nombre moyen de leurs salariés au cours d'un exercice. "*

La société n'est plus tenue de désigner un commissaire aux comptes dès qu'elle n'a pas dépassé les chiffres fixés pour deux des trois critères pendant les deux exercices précédant l'expiration du mandat du commissaire en exercice.

Même lorsqu'elle n'est pas obligatoire, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social.

Les décisions prises à défaut de désignation régulière de commissaires aux comptes ou sur le rapport de commissaires nommés ou demeurés en fonction contrairement aux dispositions légales, sont nulles.

L'action en nullité est éteinte si ces délibérations sont expressément confirmées par une décision prise sur le rapport de commissaires régulièrement désignés.

Mission :

Les commissaires aux comptes exercent la mission et jouissent des prérogatives définies par l'article L 223-39 du Code de commerce.

Pour faciliter la mission du ou des commissaires et assurer l'information suffisante du ou des associés, les comptes annuels, le rapport de gestion s'il doit être effectué, sont tenus au siège social à la disposition du ou des commissaires, un mois avant la convocation de l'assemblée annuelle.

Révocation :

En cas de faute ou d'empêchement, les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions avant l'expiration normale de celles-ci par décision de Justice à la demande de la gérance, de l'associé unique ou de l'assemblée des associés.

ARTICLE 19 . DISSOLUTION - LIQUIDATION

Dissolution :

La dissolution de la société intervient de plein droit au terme fixé pour sa durée, 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.

Par décision de nature extraordinaire, l'associé unique ou la collectivité des associés peut décider à tout moment de la dissolution anticipée ; 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.

Il est fait observer que la société n'est dissoute par aucun des événements susceptibles d'affecter l'un de ses associés ou par la révocation d'un gérant qu'il soit associé ou non.

Liquidation :

A l'expiration de la durée sociale ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la liquidation est assurée par le ou les gérants alors en fonction.

La liquidation de la société est effectuée conformément aux articles L 237-1 et suivants du Code de commerce.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des frais de liquidation et le remboursement aux associés du montant nominal libéré et non amorti de leurs parts sociales, est réparti entre les associés au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent, et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, l'expiration de la société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique s'il s'agit d'une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil. Si l'associé unique est une personne physique, il y aura lieu de procéder à la liquidation.

ARTICLE 20 . ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les contestations relatives aux affaires sociales ou à l'interprétation ou à l'exécution des présents statuts, survenant pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation, entre les associés et la société, conformément à la loi, sont soumises à la juridiction du tribunal de Commerce compétent du lieu du siège social.

ARTICLE 21 . NON-CONCURRENCE

Il est interdit à tous membres de la société, fondateurs ou non, dirigeants ou non, d'exercer toute activité en dehors de celle-ci qui pourrait se révéler concurrentielle ou déloyale envers ladite société.

TELS SONT LES STATUTS

<u>DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES</u>

PREMIER EXERCICE SOCIAL

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 2014.

PREMIER GERANT

Le premier gérant est : Madame Gilberte Françoise Victorine **ESMENJAUD**, Retraitée, veuve de Monsieur Raoul François Ange **LAISNÉ**, née à **MARSEILLE** (13000), le 27 janvier 1935, établissant domicile à **RENNES** (35000), 4 rue du Guesclin, qui accepte et qui est représentée aux présentes par Monsieur Marc **LAISNÉ**, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a donné aux termes d'une procuration sous-seing privé en date à **RENNES** du 14 septembre 2013, ci-annexée.

La durée de ses fonctions est : illimitée.

**ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ
EN FORMATION - POUVOIRS - ETAT****Etat des actes accomplis****Pouvoirs**

L'associé unique prendra les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, savoir :

- Pouvoirs généraux : procéder à l'immatriculation de la société.
- Pouvoirs spéciaux :

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article L 210-6, deuxième alinéa, du Code de commerce.

Pour le cas où la société ne serait pas constituée, le requérant sera tenu solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

FISCALITE - ENREGISTREMENT - FRAIS**Fiscalité :**

La société relèvera du régime fiscal des sociétés de personnes, par suite l'associé sera personnellement imposé à l'impôt sur le revenu à raison de ses bénéfices.

Enregistrement :

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

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.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par l'associé unique.

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

DONT ACTE sur vingt-deux pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 2
- mot rayé : 0

Paraphes



Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus Indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

Jane Larive
Beautés et de qualité

