



COPIE AUTHENTIQUE

Le 11 MARS 2026

**STATUTS SCI
AB MANCEL FRATERNITE**

41, rue Jeanne d'Arc 44000 Nantes

N°312398050 RCS NANTES

gmv-nantes.notaires.fr • officegmv.44002@notaires.fr

Accès : Tramway - Ligne 2 - 50 otages • Parking – Talensac

104386901

PM/ESP/CFR

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE ONZE MARS**

A NANTES (Loire-Atlantique), 41, rue Jeanne d'Arc, au siège de la société ci-après dénommée,

Maître Estelle PREGNIARD, Notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « GMV Notaires », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à NANTES (Loire-Atlantique), 41, rue Jeanne d'Arc, identifié sous le numéro CRPCEN 44002,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°/ Madame Christine Marie Denise DUGUÉ, retraitée, épouse de Monsieur Bruno Bernard Marcel RADIGOIS, demeurant à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500) 39 avenue de la Sablière.

Née à BAIN-DE-BRETAGNE (35470) le 31 octobre 1962.

Mariée à la mairie de NANTES (44000) le 31 octobre 2008 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 Bernard BREPSON, notaire à NANTES, le 15 septembre 2008.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Représentée à l'acte par Madame Caroline FRANK, collaboratrice du notaire soussigné, domiciliée professionnellement à NANTES (44000), 41 rue Jeanne D'Arc, ayant tous pouvoirs suivant délégation de signature, dont copie est demeurée ci-annexée.

2°/ Monsieur Denis Jean René Bernard DUGUÉ, agriculteur, demeurant à PANCE (35320) 9 Le Mont Serin.

Né à BAIN-DE-BRETAGNE (35470) le 26 mars 1969.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Représenté à l'acte par Monsieur Alexandre Riou-RAIMABAUD, collaborateur du notaire soussigné, domicilié professionnellement à NANTES (44000), 41 rue Jeanne D'Arc, ayant tous pouvoirs suivant délégation de signature, dont copie est demeurée ci-annexée.

DECLARATIONS RELATIVES A LA CAPACITE DES PARTIES

Chacun des **Associés** déclare pour lui-même et pour ce dont il a connaissance des autres **Associés** :

- avoir la pleine capacité juridique et plus particulièrement celle requise pour prendre et réaliser, directement ou indirectement, les engagements nés et/ou à naître en vertu des présentes et de leurs suites ;
- que la comparution figurant en tête des présentes est exacte, complète et qu'aucune modification, directe ou indirecte, n'est en cours (exemple : changement de dénomination sociale, changement de siège social, instance de divorce, rectification d'état-civil, régularisation) ;
- que, le cas échéant, les pouvoirs, délégations, mandats, procurations, habilitations et assimilés sont pleinement valables, opposables et efficaces et qu'aucune modification, directe ou indirecte, n'est en cours ou à venir ;
- ne pas subir ou avoir des raisons sérieuses de subir une cessation de paiement, un redressement ou encore une liquidation judiciaire ;
- ne pas être associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle il était tenue indéfiniment et solidairement du passif social ;
- s'agissant d'une personne physique, ne pas être concernée par au moins l'une des situations suivantes (ou assimilées) : la mise sous tutelle ou sous curatelle, l'entrée en vigueur d'un mandat de protection future, le bénéfice d'une sauvegarde de justice, par aucune des dispositions de la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

ELEMENTS D'EXTRANEITE

Chacun des **Associés** et le cas échéant, le ou les représentants correspondant, déclare pour lui-même et pour ce dont il a connaissance des autres **Associés** (et leurs représentants respectifs le cas échéant) :

- avoir été informé, dès avant les présentes des conséquences civiles et fiscales en cas d'existence d'un élément d'extranéité (relatif donc à un pays autre que la France) ;
- n'avoir jamais été résident, civilement et/ou fiscalement, à l'étranger ; la résidence s'entend pour un séjour de plus d'une année ;
- ne pas être concerné par un acte relatif à sa personne (mariage, divorce, adoption...) qui aurait été accompli à l'étranger (en ce compris dans une ambassade, consulat ou assimilé).

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Christine DUGUE, épouse RADIGOIS

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Denis DUGUE

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

TERMINOLOGIE

Les termes et expressions commençant par une majuscule et utilisés dans le cadre de ces statuts auront, à moins qu'il en soit expressément disposé autrement, la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

« Associé »	Désigne toute personne physique ou morale qui détient une ou plusieurs parts de la Société . Les associés participent aux décisions collectives et bénéficient des droits conférés par les présents statuts et la législation en vigueur.
« Cédant »	A la signification qui lui est attribuée à l'Article 12 des présents statuts.
« Cessionnaire »	A la signification qui lui est attribuée à l'Article 12 des présents statuts.
« Demande d'Agrément »	A la signification qui lui est attribuée à l'Article 12 des présents statuts.
« Incapacité »	Désigne l'incapacité matérielle avérée, pour des raisons physiques ou mentales, soumis aux régimes de protection définis au Titre XI du Livre 1er du Code civil.
« Invalidité »	Désigne une invalidité permanente de 2ème et 3ème catégorie au sens de l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale.
« Mutation »	Désigne englobe toute mutation : (i) à cause de mort ou entre vifs ; (ii) à titre onéreux ou gratuit : qu'il s'agisse notamment de partage, de cession, d'échange, d'apport en communauté ou société d'acquêts, de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, d'échange ou encore d'un prêt (à la consommation ou d'usage) ; que la mutation porte sur l'usufruit, la nue-propriété, ou la pleine propriété des parts ou tout autre démembrement de la propriété ou sur la qualité d'associé.
« Personne »	Désigne une personne physique ou morale ainsi que toute copropriété de valeurs mobilières sans personnalité morale.
« Société »	Désigne la société dénommée « AB MANCEL FRATERNITE » objet des présents statuts.

Tout vocable précité pourra être indifféremment employé au singulier ou au pluriel, accentué ou non, au masculin ou au féminin. Cette convention d'écriture n'est pas exclusive : par exemple, une personne physique pourrait être évoquée soit par

son vocable ci-dessus soit par son nom soit encore de manière indirecte dans le contexte.

PLAN DE L'ACTE

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**

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

TROISIEME PARTIE

DISPOSITIONS FINALES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I. CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

1.1. Forme

La société a la forme d'une société civile immobilière.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 et par les présents statuts. Elle est régie également par toute disposition légale, réglementaire ou encore statutaire à intervenir ultérieurement.

En cas de contradiction, les Associés conviennent ceci :

- la loi l'emporte sur le décret ;
- toute disposition, légale ou réglementaire, d'ordre public l'emporte sur les statuts ;
- toute disposition statutaire expresse l'emporte sur toute disposition, légale ou réglementaire, supplétive.

1.2. Intérêt social

Il est rappelé que 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 – RAISON D'ETRE

2.1. Objet social

La Société a pour objet, en France :

1°. Un objet immobilier :

- La réalisation de toute activité immobilière, notamment la détention, l'exploitation (ex. : par l'un des associés ou par location ou encore sous-location), la gestion, l'administration, la mutation (ex. : acquisition, vente, échange, etc.), la démolition, la construction, la rénovation, la conservation, la valorisation, l'organisation (notamment mise en copropriété, division foncière, etc.), portant sur tout droit (notamment en pleine propriété, en usufruit, en nue-propriété), sur un ou des immeubles ou fractions (indivises ou non) d'immeubles, bâtis ou non bâtis, mais encore de tous biens et droits représentatifs de tels immeubles (en ce compris les parts sociales de toute société d'attribution),

- La mise à disposition à titre gratuit des biens immobiliers au profit des **Associés**,

- et également sur tout bien pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers ainsi évoqués.

2°. Un objet financier :

- La détention, la gestion, l'arbitrage, la mutation (ex. : acquisition, cession, souscription, apport, réduction, échange, etc.), le prêt, le portage, la valorisation, de tout instrument financier et/ou valeur mobilière ;

2.2. Raison d'être

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

Les fondateurs précisent que la raison d'être de la société est familiale, en conséquence son objectif est d'assurer la détention d'un patrimoine immobilier, tant existant qu'à venir, puis de faciliter sa transmission à ses membres.

Ils n'entendent pas préciser le détail de ces actions et leurs moyens, sauf à indiquer qu'elles se feront dans le respect de l'éthique économique.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : **AB MANCEL FRATERNITE**

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

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : **12 rue de l'Abbé Mancel 35470 BAIN-DE-BRETAGNE.**

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

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années. Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

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

TITRE II. APPORTS ET CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apport en numéraire :

- Madame Christine **DUGUE, épouse RADIGOIS** apporte la somme de CENT TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (137 500,00 EUR).
- Monsieur Denis **DUGUE** apporte la somme de CENT TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (137 500,00 EUR).

Les associés déclarent souscrire immédiatement au capital social en proportion de leurs droits sociaux.

Les apports en numéraire correspondant aux parts souscrites ne sont pas libérées, chaque associé s'engageant irrévocablement à libérer le montant de son apport à première demande du gérant et comme indiqué ci-dessous.

Libération des apports :

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire

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

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

Apports en nature

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

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

Total des apports :

La valeur totale des apports est de : **DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275 000,00 EUR).**

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275 000,00 EUR).**

Il est divisé en **DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE PARTS** (2 750) parts sociales, de **CENT EUROS** (100,00 €) chacune, numérotées de 1 à 2 750 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Associés	Nombre de parts attribuées	Numérotation des parts attribuées	Pourcentage détenu
Christine DUGUE, épouse RADIGOIS	1 375 parts	N° 1 à 1 375	50 %
Denis DUGUE	1 375 parts	N° 1 376 à 2 750	50 %

Chacun des associés accepte les parts sociales ainsi attribuées sans réserve, limite ou exception.

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

Le capital peut être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- La création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- L'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Cette augmentation de capital est décidée en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés dans les conditions ci-après énoncées.

S'ils n'ont pas la qualité d'associés, les apporteurs devront préalablement être agréés dans les conditions ci-après indiquées.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des

conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-proprétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-proprétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

À égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-proprétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

ARTICLE 9. REDUCTION DU CAPITAL

Cas général

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Sort des parts démembrées

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

ARTICLE 10. REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article « Cessions de parts sociales » pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 11. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

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

Droits dans les bénéfices et contribution aux pertes

Les droits des associés dans les bénéfices sont proportionnels à leurs droits dans le capital. La contribution des associés aux pertes est proportionnelle à leur détention dans le capital.

Droits dans le boni de liquidation

Chaque associé aura des droits sur le boni de liquidation proportionnels au nombre de part qu'il détient.

Le boni correspondant à des parts sociales démembrées se reportera sur les actifs distribués, soit par quasi-usufruit de sorte que l'usufruitier jouira d'un quasi-usufruit, dispensé de fournir caution et de faire emploi si le bien est fongible et/ou consommable, soit par usufruit dans les autres cas (immobilier par exemple).

Obligation et contribution aux dettes

Principe

Les associés contribuent aux dettes à proportion des parts qu'ils détiennent.

Exception relative aux associés mineurs

1°. Dettes contractées avant l'entrée des mineurs dans la société

S'agissant des dettes contractées avant leur entrée dans la société, les associés mineurs (excluant donc les majeurs protégés) n'y seront pas obligés sans préjudice des droits des tiers.

2°. Dettes contractées après leur entrée en société

S'agissant des dettes contractées postérieurement à leur entrée dans la société, les associés mineurs ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux. En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur associé de la société. En conséquence également, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

3°. Obligation aux dettes et démembrement des parts

En cas de démembrement portant sur les parts de la société, l'usufruitier répondra solidairement avec le nu-propiétaire de l'obligation aux dettes, à charge pour lui de se retourner contre le nu-propiétaire à concurrence de sa contribution excédentaire au regard des règles de droit commun en pareille matière.

Exceptions relatives au démembrement

L'obligation à la dette sociale concerne les rapports entre les associés avec les tiers. En conséquence, les nus-proprétaires sont seuls tenus aux dettes sociales.

Toutefois, il est rappelé que les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

La contribution aux dettes sociales et aux pertes que la société peut enregistrer sur ses résultats concerne les rapports entre les associés. A ce titre les associés conviennent expressément que seuls les usufruitiers des parts sociales sont tenus des pertes sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Personne protégée – Mineur - Majeur

Les associés majeurs conviennent expressément entre eux qu'en présence d'associés mineurs ou majeurs en tutelle, ces derniers ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés déclarent expressément s'engager solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, à acquitter l'excédent éventuel de passif social attaché aux parts sociales du mineur ou du majeur sous tutelle, associé de la Société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la Société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, ils seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Il est ici rappelé que ces dispositions ne concernent que la contribution à la dette et non l'obligation à la dette. En conséquence, ces dispositions ne concernent que les rapports entre associés et n'empêchera pas les créanciers d'exercer leur droit de créance sur les associés mineurs et/ou majeurs sous tutelle.

PACTE TONTINIER

Madame Christine DUGUE, épouse RADIGOIS et Monsieur DENIS DUGUE ont respectivement reçu la pleine propriété de MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE (1 375) parts sociales chacun en représentation de leurs apports comme indiqué à l'article 7.

Les Associés décident de conférer, à savoir :

- Au profit de Madame Christine DUGUE, épouse RADIGOIS : la pleine propriété de parts sociales numérotées 1 376 à 2 749,
- Au profit de Monsieur Denis DUGUE : la pleine propriété de parts sociales numérotées 1 à 1 374

En représentation d'une partie de leurs apports respectifs, sous conditions suspensive de sa survie et résolutoire de son pré-décès.

Il est expressément convenu entre les Associés, toujours sous l'aléa lié à la vie des Associés tel que défini à l'article 1108 alinéa 2 du Code civil, que le premier mourant d'entre eux sera considéré comme n'ayant jamais eu droit à la propriété desdites parts, lesquelles appartiendront en totalité en pleine propriété au survivant d'eux, depuis le jour de l'attribution, sur la tête duquel la pleine propriété sera considérée avoir toujours reposé, par dérogation aux dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 1304-6 du Code civil, et sous condition résolutoire de son prédécès.

En vertu de la rétroactivité de la condition, le survivant sera réputé être propriétaire des parts sociales du prédécédé, représentatives des biens apportés, depuis leur apport à la société (ou par toute opération entraînant la création de nouvelles parts sociales) ; par suite, aucun agrément des associés n'est nécessaire.

Par négation, il est ici précisé, autant que de besoin, que les parts numérotées 1 375 et 2 750 appartenant respectivement à Madame Christine DUGUE, épouse RADIGOIS et à Monsieur Denis DUGUE sont exclues du présent pacte tontinier.

Cette tontine portera en outre, sur toutes les parts sociales qu'ils seraient susceptibles de recevoir en pleine propriété et en nue-propriété, de manière égalitaire au cours de la vie de la société et notamment en cas de donation, legs, succession, cession, échange ou augmentation de capital.

Les Associés conviennent que durant leur vie, chacun conserverait les mêmes droits de vote et financier, ainsi que toutes obligations financières, que ceux mentionnés aux statuts.

En cas de Mutation de parts sociales au profit d'un autre Associé, autre que Madame Christine DUGUE, épouse RADIGOIS et Monsieur Denis DUGUE, il est expressément convenu que les parts seront exclues du présent pacte.

Il est ici précisé que les biens qui font l'objet d'une tontine sont insaisissables.

Le présent pacte tontinier est conclu pour la durée de la vie de Madame Christine DUGUE, épouse RADIGOIS et de celle de Monsieur Denis DUGUE.

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires

ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

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

Démembrement

1°. Droits politiques

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.

Il est néanmoins précisé ce qui suit :

- En vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont tous les deux le droit de participer aux décisions collectives.
- L'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.
- Le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.
- L'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

2°. Droits économiques

Principe

L'usufruitier jouira des droits économiques les plus étendus (revenus, plus-values, bénéfices et déficits fiscaux...) sans réserves, limites ou exceptions autres que celles-ci-après énoncées. Sauf décision contraire de l'assemblée compétente, les dividendes mis en distribution seront attribués au seul usufruitier. Sans aucune formalité, comme rappelé dans l'objet social, tout usufruitier pourra, si bon lui semble, jouir en nature de tout actif immobilier de la société.

Il ne sera pas distingué selon que le résultat est constitué de fruits ou de produits au sens civil du terme, que ces fruits ou produits soient exceptionnels ou non, ou encore qu'il soit constitué de plus-values d'actifs ou de revenu des actifs, ou de la mise en distribution.

Pertes

Les pertes seront supportées par l'usufruitier, seul obligé et seul contribuable.

Exception des réserves

Les réserves seront acquises au nu-propriétaire. Toutefois, en cas de distribution des réserves, le démembrement se reporterait sur les sommes distribuées, de sorte que l'usufruitier jouira d'un quasi-usufruit, dispensé de fournir la moindre garantie (dont caution) et de faire emploi. Ce même régime est applicable, sauf convention contraire, si réduction de capital et, d'autre part, sur tout boni de liquidation.

Cas de réduction ou dissolution

En cas de réduction de capital ou de dissolution de la société, l'intégralité de l'actif social net reviendra au seul usufruitier à charge de convention de quasi-usufruit mais dispensé de fournir la moindre garantie (dont caution) et de faire emploi.

3°. Fiscalité

Usufruitiers et nus-proprétaires seront imposés fiscalement en corrélation avec ce qui est dit ci-dessus : revenus, plus-values, bénéfices et déficits fiscaux seront attribués à l'usufruitier.

Plus particulièrement, en cas de mutation à titre onéreux par la **Société** constituée en vertu des présentes de biens et droits immobiliers, l'éventuelle plus-value immobilière sera fiscalisée (imposée ou exonérée) uniquement du chef de l'usufruitier dans la mesure des parts démembrées.

ARTICLE 12. MUTATION ENTRE VIFS – PREEMPTION - NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

Forme :

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

Principe :

Toutes les mutations de parts entre vifs, quelle que soit la qualité du ou des disposants et du ou des ayants-droits, sont soumises à l'agrément préalable accordé à l'unanimité des associés en ce compris l'associé souhaitant muter ses droits sur ses parts. Cet agrément sera requis, que la mutation porte sur l'usufruit, la nue-propriété, ou la pleine propriété des parts ou tout autre démembrement de la propriété.

Cas de dispense :

L'agrément n'est pas requis pour l'associé déjà nu-proprétaire qui devient pleinement propriétaire à l'extinction de l'usufruit.

L'agrément n'est pas requis si l'ayant-droit (le cessionnaire dans une cession, le donataire dans une donation...) de la mutation envisagée répond à au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- il est déjà associé et ce même si il l'est seulement de droits indivis et/ou démembrés (usufruit seulement, nue-propriété seulement) ;

L'agrément ne pourra être prétendu non requis en cas de fraude notamment par des mutations successives faites dans le but de contourner les restrictions ici posées.

Liquidation-partage de communauté :

La liquidation-partage d'une communauté ayant pour effet d'attribuer des parts ou droits sur des parts sociales à celui des époux qui n'en serait pas déjà le titulaire sera soumise à la procédure d'agrément prévue par les statuts au cas de mutation entre vifs.

Si les parts en cause sont l'objet d'un démembrement préalable à la liquidation, la procédure d'agrément ne s'appliquera pas si l'attributaire des droits sur les parts à l'issue du partage envisagé est déjà, soit usufruitier desdites parts, soit nu-proprétaire.

Procédure d'agrément :

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois (3) mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un (1) mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance. Cette assemblée statue dans les conditions des décisions ordinaires/extraordinaires.

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

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai de six (6) mois maximum suivant la date de l'assemblée générale des associés ayant accordé l'agrément.

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

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

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

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

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de quatre (4) mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un (1) mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

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

Droit de repentir

Le cédant se réserve un droit de repentir lui permettant de revenir sur sa décision de céder les titres si le tiers acquéreur n'obtient pas l'agrément stipulé par les statuts.

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision extraordinaire des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

Par ailleurs, l'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé et le changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, au profit d'un tiers, en cas de personne morale, entraînent son retrait d'office de la société. Dans ce cas, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

Lorsque l'autorisation des associés est demandée, la demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé ou par acte extrajudiciaire, au choix du retrayant et à ses frais.

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

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

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

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

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

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

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

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

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

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

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

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 13 . MUTATION PAR DECES

Principe :

Sauf tout cas de dispense évoqué ci-après, tout ayant droit, héritier ou légataire, à l'exclusion des descendants, doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision à l'unanimité hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la **Société** elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les ayants droits non déjà associés, selon le cas.

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

Cas de dispense :

L'agrément n'est pas requis pour l'associé déjà nu-propriétaire qui devient pleinement propriétaire à l'extinction de l'usufruit.

TITRE IV. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 14. NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

La société est administrée par un ou plusieurs gérants.

Nomination

Les gérants peuvent être nommés soit par l'assemblée générale ordinaire des associés, soit par consultation écrite, soit enfin par un acte signé par tous les associés.

Le ou les gérants sont pris parmi les associés ou en dehors d'eux. Toute personne physique ou morale peut être gérante. Si une personne morale est nommée gérant, la décision de nomination doit comporter l'indication de son ou ses représentants légaux

Révocation

Les fonctions du ou des gérants cessent de plein droit par :

- leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale,
- leur décès s'il s'agit d'une personne physique,
- l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

- S'il est frappé par une interdiction de gérer, s'il s'agit d'une personne physique.

Dans de telles hypothèses, dans le cas où la société se trouverait alors dépourvue de tout gérant, tout associé pourra convoquer l'assemblée générale afin qu'elle procède à la nomination d'un ou plusieurs nouveau(x) gérant(s).

Tout gérant est révocable par décision collective prise à l'unanimité. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Enfin, le gérant peut également faire l'objet d'une révocation judiciaire en cas de cause légitime.

Démission

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois (3) mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé, soit par acte extrajudiciaire.

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

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

ARTICLE 15. POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ils exercent séparément leurs pouvoirs sauf conformément à l'article 1848 du Code civil, le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Relation avec les associés

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective des associés à l'unanimité, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.
- Toute souscription à l'option Impôt sur les Sociétés.

Relations avec les tiers

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 16. FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme :

- d'une assemblée générale,
- d'une consultation écrite, ou
- d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

Il est cependant précisé que l'approbation des comptes doit être faite en assemblée générale.

ARTICLE 17. ASSEMBLEE GENERALE

Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun a la faculté de convoquer seul une assemblée générale. Par exception, tout associé peut convoquer une assemblée générale en cas de vacance de la gérance, pour procéder à la nomination d'un gérant.

Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. A défaut pour la gérance d'y procéder dans le mois de la réception de la lettre recommandée, l'associé peut lui-même convoquer l'assemblée générale.

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

Les convocations sont envoyées par lettres recommandées adressées à tous les associés quinze (15) jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

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

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué dans la convocation, étant rappelé que dans ce second cas le lieu choisi doit être accessible à tous les associés.

Projet de résolutions – Communication

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix, que ce mandataire soit associé ou non.

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

Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

Procès-verbaux

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

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

Assemblée générale ordinaire

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

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Assemblée générale extraordinaire

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

Société composée uniquement de deux associés

Si la société vient à ne comprendre que deux associés, toutes décisions, ordinaires et extraordinaires, sont prises à l'unanimité.

TITRE V. COMPTES SOCIAUX

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

ARTICLE 18. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente-et-un décembre de chaque année.

ARTICLE 19. DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Principes généraux

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

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

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

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

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

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

Répartition du bénéfice courant distribuable (principe)

Pour chaque exercice, le bénéfice courant distribuable est constitué par le résultat courant de l'exercice, diminué des reports déficitaires courant et augmenté des reports bénéficiaires courant.

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice courant distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils décident l'affectation et l'emploi.

En cas de distribution de bénéfice, ce dernier est appréhendé par les associés à hauteur de leurs droits.

Répartition du bénéfice courant distribuable (si démembrement)

L'usufruitier aura seul droit aux bénéfices réalisés correspondant au résultat courant. En cas de mise en report à nouveau du bénéfice, les sommes ainsi reportées appartiennent à l'usufruitier.

Répartition du bénéfice exceptionnel distribuable (principe)

Pour chaque exercice, le bénéfice exceptionnel distribuable est constitué par le résultat exceptionnel de l'exercice, diminué des reports déficitaires exceptionnels ou augmentés des sommes portées sur le compte de réserve.

Répartition du bénéfice exceptionnel distribuable (si démembrement)

Le bénéfice exceptionnel distribuable de l'exercice ainsi constitué est affecté en priorité au report déficitaire exceptionnel s'il en existe, puis au compte de réserves, et est acquis au nu-propriétaire sous réserve des droits de l'usufruitier, qui peut sur décision collective des associés être mis en distribution.

En cas de mise en distribution de la réserve, cette distribution sera :

- soit appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit,
- soit réemployée en démembrement, en nue-propriété et en usufruit,
- soit répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier selon le barème de l'article

669 du Code général des impôts

Mais, à défaut de convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, cette distribution sera appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit sous les modalités notamment de dispense de garantie et emploi telles que relatées plus haut.

Cas particulier : dans la mesure de tout résultat versé par un assureur à la suite du décès d'un associé alors ce résultat serait affecté, par dérogation à ce qui précède, aux seuls ayants droits de cet associé et ce dans la mesure de leurs droits respectifs dans sa succession.

TITRE VI. DISPOSITIONS DIVERSES**ARTICLE 20. COMPTES COURANTS**

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

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

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixées par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement sera décidé aux termes d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 21. PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE**Généralités :**

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

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

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

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

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

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

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

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

Les **Associés** conviennent que si la société dissoute poursuit néanmoins son activité, elle deviendra une société de fait et les statuts continueront de régir les rapports entre les associés mais sans préjudice, pour tout associé, d'exercer librement sa faculté de provoquer le partage judiciaire de l'indivision des biens, actifs et passifs, anciennement détenus par la société, personne morale.

ARTICLE 22. LIQUIDATION

Principe

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

Si démembrement de propriété

Lors de la liquidation, le liquidateur verse l'intégralité des fonds démembrés à l'usufruitier qui devra les placer sur un compte ouvert au nom de l'usufruitier et du nu-propriétaire. L'usufruitier donnera bonne et valable quittance au liquidateur.

ARTICLE 23. CONTESTATIONS

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

ARTICLE 24. 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 25. COMPUTATION DES DELAIS

Les **Associés** conviennent de ce qui suit :

- à défaut de stipulations spécifiques contraires, fixées dans les présents statuts et leurs suites, tout délai imparti commence à courir le lendemain du jour où s'est produit l'acte ou le fait qui sert de point de départ à ce délai ;
- lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue ;
- lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois ;
- lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

ARTICLE 26. INTERPRETATION

De manière générale, les **Associés** conviennent irrévocablement que l'interprétation des présentes et de ses suites doit toujours être faite dans le sens de leur pleine validité, efficacité, opposabilité et perfection.

Sauf stipulation contraire du présent acte :

- les titres attribués aux articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient avoir d'influence sur leur interprétation ;
- toutes les références faites à une personne comprennent, le cas échéant, ses successeurs, ayants droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit ;
- toutes les références faites à un bien comprennent, le cas échéant, ce qui en sera la subrogation réelle, de quelque manière que ce soit ;
- les renvois à une convention ou à un autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet ;
- toute référence du contrat à un paragraphe, article ou annexe devra s'entendre comme une référence à un paragraphe, article ou annexe du contrat.

Les **Associés** conviennent de ce qui suit s'agissant des arrondis : pour les montants civils selon ce qui est stipulé aux présentes et ce de manière forfaitaire et définitive et, d'autre part, pour les montants fiscaux, la fraction d'euro égale ou supérieure à 0,50 est comptée pour 1.

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

ARTICLE 1. IMMATRICULATION

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

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

ARTICLE 2. NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premier gérant de la société :

- Madame Christine **DUGUE, épouse RADIGOIS** demeurant à La BAULE-ESCOUBLAC (44050) 39 avenue de la Sablière.
- Monsieur Denis **DUGUE** demeurant à PANCE (35320) Le Mont Serin.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Chaque personne ainsi désignée comme gérant déclare solennellement et fermement :

- n'avoir connaissance d'aucun événement, déjà réalisé ou à survenir, dont l'objet et/ou l'effet puisse être un obstacle – mineur ou majeur – à l'exercice de ses fonctions ;
- avoir parfaite connaissance des pouvoirs qui lui sont ainsi confiés et, corrélativement, ceux confiés à tout autre gérant et aux décisions collectives ;
- accepter ses fonctions de gérant.

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

ARTICLE 3. ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

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

À ce sujet, les requérants déclarent ne pas avoir accompli d'actes préalablement à la signature des présentes.

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

POUVOIRS SPECIAUX POUR ACQUERIR

Les requérants, en parfaite connaissance de cause, donnent à tout gérant statutaire les pouvoirs les plus étendus, sans aucune restriction ni limite à l'effet de pleinement engager la présente société pour :

- Acquérir le bien immobilier en pleine propriété en se substituant à **Madame Christine DUGUE épouse RADIGOIS et à Monsieur Denis DUGUE** au bénéfice de l'avant-contrat signé par eux et annexé aux présentes ;
- Emprunter les deniers requis pour financer cette acquisition sans toutefois que le montant de l'emprunt n'excède au capital en principal le montant de 115% du prix principal ;
- Consentir toute surêté, notamment telle une hypothèque légale de prêteur de deniers et/ou conventionnelle, sur tout ou partie de droits immobiliers détenus par la société. La sûreté pourra notamment porter sur le bien acquis grâce aux deniers empruntés ;

- Ouvrir tous comptes bancaires ou postaux ;
- Négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la société ;
- Souscrire toutes assurances.

L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures et formalismes ci-dessus présentés ne pourront pas être repris postérieurement à l'immatriculation même par une décision prise à l'unanimité des associés. Ces engagements sont insusceptibles de confirmation ou de ratification. Les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

ARTICLE 4. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

ARTICLE 5. 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 2027**.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

ARTICLE 6. REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes.

Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et

taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

TROISIEME PARTIE – AVERTISSEMENTS ET STIPULATIONS FINALES

ARTICLE 1. TENUE DES ASSEMBLES GENERALES

Les **Associés** reconnaissent avoir été avertis par le notaire soussigné de la nécessité d'avoir à organiser régulièrement des assemblées générales et à assurer la tenue d'une comptabilité sincère, fidèle, régulière et permanente.

ARTICLE 2. OBLIGATION FISCALE

Les **Associés** reconnaissent avoir été informé par le notaire soussigné dès avant ce jour des particularités de la fiscalité des non-résidents. En particulier, l'article 4 B du Code général des impôts considère comme résidents fiscaux les personnes qui répondent à au moins l'un des quatre critères qui suivent par rapport au territoire français : foyer, séjour principal, activité professionnelle principale ou encore centre de leurs intérêts économiques.

Les non-résidents obéissent à un régime fiscal dérogatoire à considérer en particulier au regard de la convention fiscale internationale correspondante. En principe, les non-résidents ne peuvent pas déduire de charges de leur revenu global et ne bénéficient pas de réductions ou crédits d'impôts sauf exceptions.

ARTICLE 3. AFFIRMATION DE SINCERITE

1°. Déclaration des Associés

Les **Associés** affirment que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs relatives et elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

Les **Associés** déclarent que les valeurs ainsi fournies par leurs soins sont parfaitement cohérentes et fiables tant intrinsèquement qu'extrinsèquement dans le contexte juridique, fiscal et économique de l'opération.

Sur recommandation du notaire soussigné, les **Associés** déclarent, sous leur entière et seule responsabilité, avoir pris toutes les précautions utiles à pouvoir justifier de chacune des valeurs mentionnées, directement ou indirectement, par elles dans les présentes. Les **Associés** déclarent ne pas avoir communiqué pour autant au notaire soussigné le résultat de ces précautions.

2°. Déclaration du notaire

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

3°. Information des Associés

Chacun des **Associés** reconnaît avoir été clairement informé, de manière concise et circonstanciée, par le notaire soussigné des dispositions légales applicables et particulièrement :

- Sur le plan civil, de la gravité des conséquences d'une sous-évaluation ou d'une surévaluation, tant pour le présent acte que pour tout acte qui en serait la suite directe ou indirecte (donation, cession, vente, apport à société, échange...) ; chacun des Associés reconnaît avoir été informé, dans la mesure de l'applicabilité aux présentes, des mécanismes telle que la lésion (dans la vente ou assimilée comme dans un partage) que le rapport successoral et la réserve héréditaire ;

- Sur le plan fiscal de ce que la plus-value future serait liquidée sur la base des valeurs relatives aux présentes ; chacun des **Associés** admet avoir été également informé des dispositions fiscales spéciales et notamment de l'article L.17 du Livre des Procédures Fiscales, et des Articles 864, 1827, 1828, 1837, 1838, 1840 du Code

Général des Impôts. Plus particulièrement, le notaire soussigné relate littéralement et commente ce qui suit :

Article L.17 du Livre des Procédures Fiscales

« En ce qui concerne les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière ou la taxe sur la valeur ajoutée lorsqu'elle est due au lieu et place de ces droits ou taxe, l'administration des impôts peut rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations.

La rectification correspondante est effectuée suivant la procédure de rectification contradictoire prévue à l'article L. 55, l'administration étant tenue d'apporter la preuve de l'insuffisance des prix exprimés et des évaluations fournies dans les actes ou déclarations ».

Article 1837 du Code Général des Impôts

« I. Celui qui a formulé frauduleusement les affirmations prescrites par les dispositions du livre Ier, 1^{ère} partie, titre IV, chapitre Ier et les textes pris pour leur exécution, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. Le tribunal peut également prononcer l'interdiction des droits civiques, civils et de famille prévue par l'article 131-26 du code pénal pour une durée de cinq ans au plus.

Lorsque l'affirmation jugée frauduleuse émane d'un ou de plusieurs des cohéritiers solidaires, ou que la déclaration a été souscrite par un mandataire, les autres héritiers solidaires, ou le mandant, sont passibles des mêmes peines, s'il est établi qu'ils ont eu connaissance de la fraude, et s'ils n'ont pas complété la déclaration dans un délai de six mois.

II. Les peines correctionnelles édictées par le paragraphe qui précède se cumulent avec les peines dont les lois fiscales frappent les omissions et les dissimulations.

III. Les articles 121-6 et 121-7 du code pénal sont applicables au délit spécifié au présent article »

ARTICLE 4. PROJET D'ACTE

Chacun des **Associés**, en ce compris, le cas échéant par son ou ses représentants respectifs, reconnaît avoir reçu de la part du notaire rédacteur - par l'intermédiaire du notaire participant le cas échéant - un projet abouti du présent acte.

Chacun des **Associés** déclare avoir ainsi eu le temps de l'étudier minutieusement et d'avoir pris toutes les précautions utiles.

Plus largement, chacun des **Associés** déclare, fermement et solennellement, s'engager pleinement en parfaite connaissance de cause et avoir mesuré la portée, immédiate et médiate, directe et indirecte, de la situation civile, fiscale et autre née et à naître par l'effet des présentes et de ses suites.

ARTICLE 5. POUVOIRS POUR MISE EN CONFORMITE

Les **Associés**, agissant dans un intérêt commun, confèrent les pouvoirs les plus étendus sous les stipulations suivantes :

1°. Mandataire

Le mandataire est n'importe quel salarié de la société dénommée en tête des présentes dont le notaire soussigné est associé. Chaque mandataire ayant évidemment pouvoir d'agir seul.

2°. Objet du mandat

Tout acte ayant pour objet et/ou effet la pleine validité, efficacité, opposabilité ou encore perfection des présentes et de ses suites, plus particulièrement pour la pleine conformité et concordance auprès de toute entité (notamment administration,

mairie, greffe du tribunal de commerce, greffe de tout autre tribunal, service de la publicité foncière, journal d'annonces légales). Les actes concernés sont donc notamment les actes complémentaires ou rectificatifs.

Les pouvoirs s'étendent également à délivrer autant de copies authentiques que le mandataire le jugera discrétionnairement utile.

3°. Subdélégation

La subdélégation est permise, indéfiniment, sans limites, réserves ou exceptions.

4°. Dispense de rendre compte

Si le présent mandat est effectivement exercé alors le mandataire sera, de plein droit, valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat par le seul accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

ARTICLE 6. CLAUSE D'AVERTISSEMENT EN CAS D'ASSOCIE UNIQUE

Le notaire soussigné rappelle les dispositions de l'article 1844-5 du Code Civil aux termes duquel la réunion de toutes les parts sociales en une seule main, n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Cependant, tout intéressé peut demander la dissolution de la société dans le délai d'un an si la situation n'a pas été régularisée.

Il appartiendra donc à l'associé unique de régulariser la situation dans les meilleurs délais et au plus tard dans le délai d'un an.

En conséquence, les Associés déclarent être pleinement informés de ce régime et requierent le notaire soussigné de régulariser le présent acte.

ARTICLE 7. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les **Associés** font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges sociaux respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes. Toutefois pour tout associé, personne physique ou personne morale, domicilié à l'étranger alors soit ce dernier aura fait une élection de domicile en France et l'aura porté à la connaissance de tous les intéressés ou, à défaut, il sera réputé avoir élu domicile au siège social alors en vigueur.

ARTICLE 8. ENREGISTREMENT

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

ARTICLE 9. FRAIS

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

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

ARTICLE 10. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont

sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. CERTIFICATION D'IDENTITE

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

ARTICLE 12. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

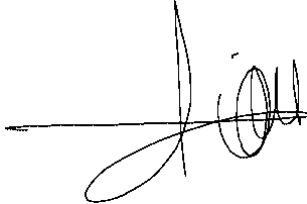
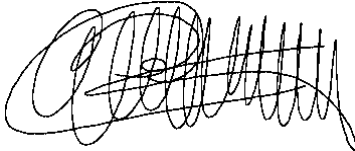
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

<p>Mme FRANK Caroline agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à NANTES le 11 mars 2026</p>	
<p>M. RIOU-RAIMBAUD Alexandre agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à NANTES le 11 mars 2026</p>	
<p>et le notaire Me PREGNIARD ESTELLE a signé</p> <p>à NANTES L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE ONZE MARS</p>	

POUR COPIE AUTHENTIQUE, signée électroniquement, certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 32 pages, sans renvoi ni mot nul.

