

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.

၂၀၁၈ ခုနှစ်

Statuts de la société « 3 G »
Mis à jour au 08 novembre 2025

၂၀၁၈ ခုနှစ်

Société Civile Immobilière « 3 G »

Siège social : FONTENAILLES (Seine et Marne) 71 rue de Grignon

Capital social : 212 400,00 €

RCS MELUN 504 049 214

Statuts mis à jour au 07 novembre 2025

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1°) Monsieur Jean François Georges GAUTRON, Retraité, et Madame Sabine Arlette Anita CROQUIN, Secrétaire, son épouse, demeurant ensemble à FONTENAILLES (77370) 71 rue de Grignon.

Nés savoir

Monsieur GAUTRON à BRAY SUR SOMME (Somme), le 08 juin 1950.

Madame CROQUIN à ALBERT (Somme), le 14 septembre 1964.

Mariés à la mairie de PARIS (17ème arrondissement), le 28 février 1987.

Savoir :

Monsieur en secondes noces.

Divorcé en premières noces de Madame Lise-Rose FACON suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AMIENS (Somme) le 08 juillet 1981.

Madame en premières noces.

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, régi par les nouveaux articles 1400 et suivants du code civil à défaut de contrat de mariage préalable à leur union. Lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents en France.

2°) Monsieur Guillaume Jean Georges GAUTRON, chef d'équipe carrosserie, demeurant à MAISON-ROUGE-EN-BRIE (77370) 12 rue de la Fontaine.

Né à PARIS (17ème arrondissement), le 26 septembre 1987.

Célibataire majeur.

Ayant conclu avec Madame Héloïse Annie Alexandra Gabrielle Claudine BEAL un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens enregistré au greffe du Tribunal judiciaire de MELUN le 6 septembre 2017.

De nationalité française et résident en France.

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

TITRE I : CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

1. FORME SOCIALE

La Société a la forme d'une **Société civile immobilière**, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978, et par toutes les dispositions légales, ou les règlements pris pour leur application, ainsi que par les présents statuts.

2. DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination de la société est : "**3 G**"

La dénomination sociale doit figurer sur tous documents émanant de la société destinés aux tiers, précédée ou suivie des mots "société civile", puis de l'indication du capital social, du siège social, de son numéro d'identification au SIREN, de l'indication du siège du tribunal du greffe où elle est immatriculée à titre principal.

3. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à FONTENAILLES (Seine et Marne) 71 rue de Grignon.

Il pourra être transféré partout ailleurs en vertu d'une décision collective des associés.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MELUN (Seine et Marne).

4. OBJET SOCIAL – INTÉRÊT SOCIAL

4.1. Objet social

La Société a pour objet :

- Principalement l'acquisition, l'amélioration notamment par la réalisation de travaux de réfection, de rénovation ou de réhabilitation d'immeuble anciens, d'installations nouvelles conformément à leur destination de tous immeubles ou droits immobiliers ;
- L'acquisition, l'amélioration de tous biens meubles permettant de meubler les biens et droits immobiliers acquis par la Société ;
- L'administration, la mise en valeur et l'exploitation directe ou indirecte par bail ou autrement, y compris par mise à disposition gratuite au profit des associés, des biens et droits immobiliers et mobiliers de la Société ;
- A titre exceptionnel, et sans que cela ne puisse remettre en cause le caractère civil de la Société, l'aliénation des biens et droits immobiliers, notamment par vente, apport ou échange ; le cas échéant, le réinvestissement du prix de vente disponible ;
- La prise de participation ou d'intérêts dans toutes Sociétés et entreprises pouvant favoriser son objet ;
- L'obtention de de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, auprès de tous établissement bancaires, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la Société ;
- Toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la Société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction ou pour faciliter la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire ;

Et plus généralement, toutes opérations et contrats civils pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ainsi défini, afin de favoriser le développement de la Société, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la Société.

4.1. Intérêt social

La Société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

5. DURÉE

La Société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années**, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Toutefois, la durée de la Société pourra être modifiée notamment par voie de prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE II : GÉOGRAPHIE DU CAPITAL SOCIAL

1. APPORTS

Pour instituer la Société, les Associés sont convenus de mettre en commun tant des biens que leurs industries. Aussi ont-ils procéder aux apports suivants :

Apports en numéraire :

Les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

Monsieur Guillaume GAUTRON apporte à la société une somme de : DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS,

Ci.....
.....2 400,00 €

La somme représentative des apports en numéraire est déposée en totalité ce jour dans les comptes du Notaire associé soussigné au nom de la société en cours de formation par les associés susnommés.

Ces apports sont rémunérés par des parts sociales dans les conditions ci-après indiquées.

Apport en nature :

Les apports en nature suivants sont effectués, savoir :

Par Monsieur Jean GAUTRON et Madame Sabine CROQUIN, son épouse, ci-après désigné "L'APPORTEUR".

L'APPORTEUR déclare que cet apport a le caractère d'un bien immobilier ci-après désigné :

Commune de FONTENAILLES (Seine et Marne)

Une MAISON A USAGE D'HABITATION sise à FONTENAILLES (Seine et Marne) 71 rue de Grignon, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée sur partie (modules hauts et bas), séjour double avec escalier menant à l'étage, water-closets, dégagement, une chambre, salle d'eau,
- Au premier étage : palier, deux chambres avec placards de rangement, cabinet de toilette.
- En dépendance : Garage pour une voiture, petit atelier attenant, abri de jardin. Élément de confort : Eau, électricité, chauffage central au gaz.

Le tout édifié sur un terrain figurant au cadastre de ladite commune sous le numéro 268 de la section AB au lieudit "Chemin de Grignon" pour une contenance de Treize ares quatre-vingt-quinze centiares (13a 95ca).

Tel que ledit immeuble existe, sans exception ni réserve.

Cet apport net de tout passif effectué de bien de communauté est évalué à la somme de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00€).

URBANISME

Il a été délivré concernant l'immeuble objet des présentes par la Mairie de FONTENAILLES (Seine et Marne) :

- le 16 octobre 2007 une note de renseignements d'urbanisme
- le 16 octobre 2007 un certificat sur les servitudes communales
- le 16 octobre 2007 un certificat sur les zones de termites, plomb,
- le 16 octobre 2007 un certificat sur les risques naturels et technologiques
- deux plans de situation.

Lesdits certificats et plans demeureront annexés aux présentes après mention.

Les parties ont pris connaissance desdites pièces, tant par elles-mêmes que par la lecture que leur en a donné le notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'IMMEUBLE présentement apporté au capital social dépend de la communauté existant entre Monsieur et Madame GAUTRON-CROQUIN par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Philippe Raymond LEDAY, Chauffeur livreur, et Madame Rachel Anna Françoise ADAMSKI, Cadre administratif, son épouse, demeurant ensemble à FONTENAILLES (77370) 71 rue de Grignon.

Nés savoir :

Monsieur LEDAY à CHAMP EAUX (Seine-et-Marne), le 19 mars 1957.

Madame ADAMSKI à SAINT-DIZIER (Haute Marne), le 02 novembre 1958.

Suivant acte reçu par Maître Jérôme BANTEGNY, Notaire au CHATELET EN BRIE (Seine et Marne) le 31 décembre 2007.

Cette acquisition a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre moyennant le prix principal de DEUX CENT

DIX MILLE EUROS (210 000,00 e) payé comptant au moyen de deniers personnels des acquéreurs.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au Bureau des Hypothèques de MELUN (Seine et Marne) le 18 janvier 2008, Volume 2008 P numéro 675.

L'état délivré lors de cette publication s'est révélé négatif en tous points.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, l'immeuble objet des présentes appartenait conjointement et indivisément à Monsieur LEDAY et Madame ADAMSKI à concurrence de moitié indivise chacun, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite dans lesdites proportions de :

Madame Michèle THOUMIEUX, Responsable de service chargé des affaires techniques et juridiques, demeurant à FONTENAILLES (Seine et Marne) 71 rue de Grignon, née à LIMOGES (Haute Vienne) le 1 octobre 1951.

Suivant acte reçu par Maître Denis MAZEL Notaire au CHATELET EN BRIE (Seine et Marne) le 22 mars 2005.

Cette acquisition a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre moyennant le prix principal de cent quatre-vingt-dix mille cinq cent soixante et un euros payé comptant et quittancé audit acte; lequel paiement ayant eu lieu en totalité au moyen de deniers provenant de partie d'un prêt de Deux cent six mille cinq cent quatre-vingt euros consenti aux termes mêmes de l'acte immédiatement avant ledit paiement par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN (Seine et Marne) le 11 avril 2005 volume 2005P numéro 3694.

A la sûreté et garantie du remboursement dudit prêt il a été pris audit bureau le même jour, volume 2005V numéro 1858 une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle pour sûreté de la somme de 190.561,00 euros en ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers et de la somme de 16.019,00 euros en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle avec effet jusqu'au 5 mars 2032.

L'état délivré lors de cette publication a révélé les inscriptions suivantes :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au bureau des hypothèques de MELUN (Seine et Marne) le 27 novembre 1998 volume 1998V numéro 8058 au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE PARIS contre Madame THOUMIEUX en vertu d'un acte reçu par Maître DULVAND Notaire associé à MELUN (Seine et Marne) le 23 octobre 1998 pour sûreté de la somme en principal de 43.560,00 francs avec effet jusqu'au 20 octobre 2015; Et une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au bureau des hypothèques de MELUN (Seine et

Marne) le 27 novembre 1998 volume 1998V numéro 8059 au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE PARIS contre Madame THOUMIEUX en vertu d'un acte reçu par Maître DUMAND Notaire associé à MELUN (Seine et Marne) le 23 octobre 1998 pour sûreté de la somme en principal de 526000,00 francs avec effet jusqu'au 20 décembre 2013.

Lesquelles inscriptions ont été définitivement radiées le 21 avril 2006 ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré par Monsieur le Conservateur des Hypothèques de MELUN (Seine et Marne) le 14 décembre 2007.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Antérieurement, ledit bien appartenait à Madame LAGUZET née THOUMIEUX, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite alors qu'elle était divorcée, de :

Monsieur Jean Marie Désiré JOUET, retraité, né à LE CAMBOUT (Côtes du Nord) le 13 octobre 1926, et Madame Jacqueline Yvette Christiane FANCHON, retraitée, son épouse, née à PARIS (12ème arrondissement) le 28 décembre 1929, demeurant ensemble à PARIS (4ème arrondissement) 51 rue Saint Louis en l'Isle.

Suivant acte reçu par Maître Patrice DUMAND Notaire associé à MELUN (Seine et Marne) le 23 octobre 1998.

Cette acquisition a eu lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre moyennant le prix principal de Six cent quatre-vingt-dix mille francs payé comptant et quittancé audit acte. Lequel paiement ayant eu lieu à concurrence de Cent vingt mille quatre cent quarante francs des deniers personnels des acquéreurs et à concurrence de Cinq cent soixante-neuf mille cinq cent soixante francs au moyen de deniers provenant d'un prêt global de même somme consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE PARIS.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN (Seine et Marne) le 27 novembre 1998 volume 1998P numéro 10423.

A la sûreté et garantie du remboursement dudit prêt il a été pris audit bureau, le même jour, savoir :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers, volume 1998V numéro 8058 au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE PARIS contre Madame THOUMIEUX pour sûreté de la somme en principal de 43560,00 francs avec effet jusqu'au 20 octobre 2015.
- Une inscription de privilège de prêteur de deniers, volume 1998V numéro 8058 au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE PARIS contre Madame THOUMIEUX

pour sûreté de la somme en principal de 526.000,00 francs avec effet jusqu'au 20 décembre 2013.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné mais d'un état hypothécaire délivré par Monsieur le Conservateur des Hypothèques de MELUN le 28 janvier 2005 du chef des vendeurs s'est révélé négatif en tous points.

PLUS ANTERIEUREMENT ledit bien appartenait à Monsieur et Madame JOUET, et dépendait de la communauté existant entre eux, par suite des faits et actes suivants :

- **Le terrain** : pour avoir été acquis par Monsieur JOUET au nom et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Roger Camille PRENAT, sans profession, né à BLOIS (Loir et Cher) le 6 avril 1993, et Madame Marie Louise ARNAULT, son épouse, née à BRIZAY (Vienne) le 23 août 1899, demeurant ensemble à FONTENAILLES (Seine et Marne).

Suivant acte reçu par Maître Jean OURY Notaire à NANGIS (Seine et Marne) le 5 avril 1961,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN (Seine et Marne) le 18 mai 1961 volume 3908 numéro 16.

L'état délivré lors de cette publication s'est révélé négatif en tous points.

- **Les constructions** : pour les avoir fait édifier sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'ouvrier ni d'entrepreneur au cours des années 1966 à 1969.

SERVITUDES

L'APPORTEUR déclare que les biens apportés ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

DROIT DE PREEMPTION

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain.

Aucune exception prévue par le Code de l'urbanisme n'étant remplie, le VENDEUR a adressé à la collectivité locale la déclaration préalable instituée par les dispositions de l'article L.213-2 dudit Code.

Par mention en date du 27 février 2008 apposée en marge de cette déclaration, la commune de FONTENAILLES, bénéficiaire de ce droit de préemption a fait savoir qu'elle renonçait à exercer ce droit.

L'original de la déclaration portant la mention dont s'agit demeurera annexé aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

L'apport desdits biens, net de tout passif, est fait sous les charges et conditions suivantes :

Transfert de propriété :

La société aura la propriété des biens apportés à compter de son immatriculation ; elle en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance :

L'APPORTEUR transmettra à la société la jouissance des biens apportés à compter de l'immatriculation.

Les biens sont occupés par les associés, à titre d'habitation, et seront mis gratuitement à leur disposition par la société.

Etat — Contenance :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE prendra l'immeuble qui lui a été apporté dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part de l'APPORTEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle susindiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de la société.

Vices cachés :

L'APPORTEUR sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

Garantie d'éviction :

L'APPORTEUR sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever les biens apportés.

Il déclare qu'il existe sur lesdits biens les inscriptions hypothécaires suivantes du chef des précédents propriétaires :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de MELUN (Seine et Marne) le 11 avril 2005 volume 2005V numéro 1858 au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL contre Monsieur et Madame LEDAY-ADAMSKI en vertu d'un acte reçu par Maître Denis MAZEL Notaire au CHATELET EN BRIE (Seine et Marne) le 22 mars 2005 pour sûreté en ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers de la somme en principal de 190561,00 euros et en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle de la somme en principal de 16019,00 euros avec effet jusqu'au 5 mars 2032.

OBSERVATION EST ICI FAITE qu'aux termes d'un courrier en date du 27 décembre 2007 demeuré joint et annexé à un acte reçu par Maître BANTEGNY, Notaire au CHATELET EN BRIE le 31 décembre 2007 contenant vente par Monsieur et Madame LEDAY au profit de Monsieur et Madame GAUTRON, le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL a consenti à donner mainlevée de l'inscription susénoncée contre paiement de la somme de 209.100,00 euros.

Impôts et charges :

La société supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts, contributions et autres charges auxquels les biens apportés sont assujettis.

A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tous prorata.

Abonnements aux services :

La société continuera tous abonnements et contrats passés par l'apporteur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût des consommations à compter de l'entrée en jouissance.

Assurances-incendie :

La société ne sera pas tenue de continuer les contrats d'assurances en cours, notamment contre l'incendie, L'APPORTEUR faisant son affaire personnelle de leur résiliation.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, l'APPORTEUR informe les associés que l'IMMEUBLE

apporté n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

L'APPORTEUR déclare en outre qu'à sa connaissance, l'IMMEUBLE apporté n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

L'APPORTEUR déclare :

- que l'immeuble apporté ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié.

En conséquence, et conformément aux dispositions du décret n°2002-839 du 3 mai 2002, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds susceptibles de contenir de l'amiante, et l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est demeuré annexé aux présentes.

- que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par le Cabinet Jean Louis GUILLON — BP 62 — 77551 MOISSY CRAMAYEL le 28 septembre 2004, dont il résulte la conclusion ci-après :

"Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante".

Les associés reconnaissent être parfaitement informés des obligations pouvant être mises à leur charge du fait de la situation de l'IMMEUBLE au regard de ce risque. Ils s'engagent expressément à assumer seuls tous les frais liés à cette situation (diagnostic, travaux), sans aucun recours contre l'APPORTEUR qui ne devra jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

DECLARATIONS DU VENDEUR CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME

L'APPORTEUR déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, ou bien que situé dans une telle zone, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1948.

L'APPORTEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'IMMEUBLE objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'IMMEUBLE objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

DECLARATIONS CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LES TERMITES

La SCI prendra L'IMMEUBLE dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre l'APPORTEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, présence de termites ou autres insectes xylophages, et vices cachés.

L'APPORTEUR déclare qu'à sa connaissance L'IMMEUBLE n'est pas inclus, à ce jour, dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans L'IMMEUBLE.

ASSAINISSEMENT — EAUX USEES

L'APPORTEUR déclare que l'IMMEUBLE présentement apporté est raccordé au réseau public d'assainissement, et que le raccordement est conforme, tel que l'a confirmé la Mairie de FONTENAILLES par un courrier en date du 17 octobre 2007, demeuré ci-annexé.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les biens apportés constituant un bâtiment clos et couvert existant ne faisant pas partie des exceptions limitativement prévues à l'article R.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, ils entrent dans le champ d'application de l'article L.271-4 du même Code.

En conséquence, l'APPORTEUR a fait réaliser ce diagnostic par le Cabinet Jean-Louis GUILLON 204 rue du Marchais Basson BP 62 — 77551 MOISSY CRAMAYEL, le 31 août 2007.

Une copie de ce document a été remise aux associés avant la signature des présentes, ainsi qu'ils le reconnaissent.

ETAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ

L'APPORTEUR a remis à l'instant même aux associés, qui le reconnaissent, le certificat de conformité de l'installation intérieure de gaz émanant de Monsieur Jean-Claude ROL — 72bis rue Noas Daumesnil, en date du 21 octobre 1998.

IMPOT SUR LA PLUS VALUE

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé l'APPORTEUR des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

A cet égard, l'APPORTEUR déclare :

- Qu'il dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des impôts de
: MELUN EXTERIEUR Cité Administrative Pré Chamblain 77010
MELUN CEDEX, Que la valeur convenu convenu aux présentes
est de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 Eur),
- Que l'IMMEUBLE vendu appartient à l'apporteur pour l'avoir acquis
suivant acte reçu par Maître Denis MAZEL Notaire au CHATELET
EN BRIE (Seine et Marne) le 31 décembre 2007 moyennant le prix
principal de 210.000,00 euros.

Par suite des calculs, aucune plus-value n'est exigible.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis, par les soins du notaire soussigné, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière, au bureau des Hypothèques de MELUN (Seine et Marne), dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

POUVOIRS

Les parties donnent pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de procéder ou de faire procéder à toutes rectifications ou modifications d'état civil, cadastrales ou hypothécaires et généralement faire le nécessaire, le tout afin de permettre la réalisation de toutes les formalités postérieures aux présentes.

2. CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à DEUX CENT DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (212 400,00 €), il est divisé en 2124 parts de CENT EUROS (100,00€) chacune, numérotées de 1 à 2124 entièrement libérées.

Les parts sont attribuées de la façon suivante :

- **A Monsieur Jean GAUTRON** de la somme de CENT CINQ MILLE EUROS (105 000,00€) à concurrence de MILLE CINQUANTE PARTS (1 050 parts) numérotées de 1 à 1 050.
- **A Madame Sabine GAUTRON** de la somme de CENT CINQ MILLE EUROS (105 000,00€) à concurrence de MILLE CINQUANTE PARTS (1 050 parts) numérotées de 1 051 à 2 100.
- **A Monsieur Guillaume GAUTRON** de la somme de DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2 400,00€) à concurrence de VINGT QUATRE PARTS (24 parts) numérotées de 2 101 à 2 124.

Le capital social pourra être modifié à l'avenir par décision collective des Associés.

Toutefois, aucune augmentation de capital ne pourra être réalisée tant que tous les Associés n'auront pas entièrement libéré leurs apports.

TITRE III : PARTS SOCIALES

Chacune des parts sociales résulte des présents statuts ainsi que des actes ultérieurs les modifiants ou encore des cessions et mutations, qui seraient régulièrement consenties, constatées et publiées.

A chaque part sociale sont attachés des droits et obligations prévus par la Loi ainsi que les présentes dispositions ci-après, qui la suivent en quelque main qu'elle passe. Ainsi, la propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les différents organes sociaux.

Les parts sociales ne sont pas négociables.

1. DROITS ET DEVOIRS ATTACHÉS AUX PARTS

Les dispositions ci-après énoncent les différents droits attachés aux parts sociales. Elles s'appliquent par principe sauf à ce que les statuts prévoient des dispositions spécifiques.

1.1. Droits politiques

Chaque part sociale donne droit de participer aux décisions collectives des Associés et d'y voter.

A cet égard, tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix, lequel ne peut être désigné que parmi :

- Les Associés ;
- Le conjoint de l'Associé ;
- Un conseil (Notaire, avocat, etc).

Chaque part donne droit à une voix.

1.2. Droits économiques

1.2.1. Résultat

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le *boni* ou le *mali* de liquidation à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

En contrepartie, à l'égard des tiers, tout associé répond indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, applicables en la matière.

1.2.2. Impôts et plus-values

Chaque Associé est redevable à titre personnel des impôts dus au titre des revenus qu'il retire de la Société, à quelque titre que ce soit, sans que la Société non plus que la gérance puissent être recherchées ou inquiétées par qui que ce soit à cet égard.

1.3. Droits d'information et de communication

Chaque associé a droit à l'information et à la communication des documents sociaux et du droits d'agir en justice.

A cet égard, tout associé peut :

- Au moins une fois par an, soit obtenir la communication de tous livres, documents sociaux, contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement tout document établi ou reçu par la Société, soit consulter lesdits éléments au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil.
- Poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande faite par voie de notification par courrier recommandée avec accusé de réception (ou tout autre moyen présentant des qualités au moins équivalentes).
- Demander au(x) Gérant(s) la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande, après toute modification statutaire. A ce document est annexée la liste mise à jour du ou des associés, du ou des gérants et, le cas échéant, des autres organes sociaux.

Ce droit d'information et de communication subsiste pour toute personne n'ayant plus la qualité d'Associé, uniquement pour les éléments afférents à la période où il était encore Associé.

1.4. Devoirs

Tout associé est tenu de communiquer au Gérant toute modification de sa comparution le concernant (prénom, nom, adresse, état marital, mise en place d'une mesure de protection, etc).

En outre, le gérant peut interroger directement un Associé quant à une éventuelle modification de sa comparution. Dans ces conditions, une telle demande doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception (ou tout autre moyen présentant des qualités au moins équivalentes).

La réponse doit être adressée à la Société ou au Gérant directement par tout moyen dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification.

2. PERSONNE PROTÉGÉE – MINEUR-MAJEUR

Dans les rapports internes entre associés, tout associé mineur ou majeur incapable faisant l'objet d'une mesure de protection de nature judiciaire (sauvegarde de justice, curatelle, curatelle renforcée, tutelle, habilitation familiale, etc) ou extrajudiciaire (mandat de protection future, etc) ne sera tenu au passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de ses parts sociales.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur incapable.

Lesdites dispositions n'étant pas opposables aux tiers et notamment aux créanciers, le gérant ne pourra conclure un acte au nom et pour le compte de la Société qu'après avoir obtenu la renonciation de tout créancier à poursuivre l'associé incapable.

3. INDIVISION

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

En outre, seul le droit de vote fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires ayant le droit d'assister à toute assemblée générale.

4. DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Lorsqu'une ou plusieurs parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – les règles spécifiques suivantes s'appliquent.

4.1. Droits politiques

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires.

Toutefois, 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.

En toutes hypothèses, le nu-propriétaire comme l'usufruitier :

- Doit être convoqué à toute assemblée ;
- Doit participer à toute assemblée.

A cet égard, s'il le souhaite, chacun d'eux prend part aux discussions qui précèdent le vote, et donne son avis. Aussi, leurs observations sur les résolutions soumises au vote doivent-elles être, le cas échéant, mentionnées au procès-verbal.

Lorsqu'il est fait application de l'article 1854 du Code civil, l'usufruitier et le nu-propriétaire doivent intervenir à l'acte constatant la décision collective.

4.2. Droits économiques

4.2.1. Principe de répartition du résultat

En cas de démembrement de titres sociaux, il est opéré une distinction entre le résultat courant et le résultat exceptionnel tels que définis dans les présentes statuts.

(a) Résultat courant

L'usufruitier jouit sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé, dans la limite de l'intérêt social et sauf abus de jouissance.

A cet égard, c'est à l'usufruitier qu'appartient le droit de décider :

- De distribuer le résultat et/ou le report à nouveau ;
- De porter en report à nouveau le résultat de l'exercice ;
- D'affecter en réserves tout ou partie du résultat courant de l'exercice et/ou le report à nouveau.

(b) Résultat exceptionnel

Sauf convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, le résultat exceptionnel (issu notamment de la cession d'immobilisations) revient au premier, le droit de jouissance du second s'exerçant alors sous la forme d'un quasi-usufruit.

4.2.2. Réserves

Sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, dans le cas où la collectivité des associés décide de distribuer un dividende par prélèvement sur les réserves, le droit de jouissance de l'usufruitier de part sociale s'exerce, sous la forme d'un quasi-usufruit, sur le produit de cette distribution revenant aux parts sociales grevées d'usufruit.

4.2.3. Report à nouveau

Le résultat mis en report appartient à l'usufruitier dans les mêmes prérogatives qu'un associé.

Toutefois, en cas « **d'abus de report** », tel que défini aux présents statuts, le report à nouveau appartient au nu-propriétaire.

4.2.4. Impôts et plus-value en cas de démembrement

(a) Principe d'imposition

Sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, usufruitier et nu-propriétaire restent redevables à titre personnel des impôts dus au titre des

revenus qu'il retire de la Société, à quelque titre que ce soit, sans que la Société non plus que la gérance puissent être recherchées ou inquiétées par qui que ce soit à cet égard.

Corrélativement et sauf convention contraire, usufruitier et nu-propriétaire sont fondés à déduire les déficits qu'ils supportent respectivement.

Toutefois, dans l'hypothèse où la Société venait à céder un actif social entraînant une plus-value imposable au titre de l'impôt sur le revenu des Associés, et permettant de bénéficier d'un dispositif d'exonération, la plus-value sera supportée par l'usufruitier uniquement.

4.3. Droits d'informations

Chacun des nu-propriétaire et l'usufruitier dispose du même droit à l'information et du droit à la communication des documents sociaux, dans les conditions énoncées à l'article "**2.3. Droits d'information et de communication**".

4.4. Modification du Capital social

4.4.1. Augmentation de capital

En principe, lorsqu'une augmentation de capital social affecte des parts sociales démembrées, toute attribution de quelque nature qu'elle soit d'actifs sociaux en conséquence se répartit entre usufruitier(s) et nu(s)-propriétaire(s) à concurrence de leurs droits respectifs.

Toutefois, en cas d'augmentation de capital par incorporation des réserves en contrepartie de la création et l'attribution gratuite des parts démembrées, le démembrement de propriété se reporte sur les nouveaux titres dès lors que le nu-propriétaire en fait la demande. Toutefois, à titre dérogatoire :

- Lorsque le nu-propriétaire cède son droit d'attribution d'actions gratuites, alors les sommes provenant de la succession font l'objet d'un quasi-usufruit
- Lorsque le nu-propriétaire néglige son droit aux nouveaux titres (notamment en cas d'absence de demande d'attribution ou absence de vente des droits dans les délais impartis), l'usufruitier se substitue à lui, soit pour souscrire de nouveaux titres en démembrement, soit pour vendre les droits. Dans ce dernier cas, le nu-propriétaire peut exiger le emploi des sommes perçues.

4.4.2. Réduction de capital

En principe, lorsqu'une réduction de capital social affecte des parts sociales démembrées, toute attribution de quelque nature qu'elle soit d'actifs sociaux en conséquence se répartit entre usufruitier(s) et nu(s)-propriétaire(s) à concurrence de leurs droits respectifs. Toutefois, en contrepartie de l'annulation des parts démembrées :

- **En cas d'attribution en numéraire** : Sauf convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, les sommes attribuées en conséquence

de la réduction de capital concernant des parts sociales démembrées reviennent au premier, le droit de jouissance du second s'exerçant alors sous la forme d'un quasi-usufruit.

- **En cas d'attribution d'un bien en nature** : Le bien attribué par subrogation pure et simples aux parts sociales en conséquence de la réduction de capital concernant des parts sociales démembrées se répartit entre l'usufruitier et le nu-propiétaire à concurrence de leurs droits déterminés selon un mode de calcul de l'usufruit déterminé par application du barème de l'article 669 du code général des impôts.

MUTATION DE PARTS SOCIALES – AGREMENT - RETRAIT

1. **MUTATION ENTRE VIFS**

Toute mutation entre vifs de Parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous signatures privées.

Elle n'est opposable à la Société qu'après la signification ou l'acceptation dans un acte authentique prévue à l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités légales et réglementaires de publications.

2. **NANTISSEMENT**

Toute part sociale de la Société peut faire l'objet d'un nantissement, dans les conditions fixées par les articles 1867 et 1868 du Code civil.

A cet égard, la constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise aux mêmes conditions de forme et d'agrément que celles stipulées aux présentes pour les mutations entre vifs.

3. **MUTATION PAR DÉCÈS**

En cas de décès d'un Associé, la Société n'est pas dissoute et continue entre les Associés survivants.

Toutefois, les héritiers, ayants droit et le cas échéant conjoint de l'Associé décédé ne deviennent membres de la Société qu'en cas d'agrément dans les conditions stipulées aux présentes.

En outre, tant qu'il n'aura pas été procédé entre les héritiers, ayants droit et conjoint au partage des Parts dépendant de la succession de l'Associé décédé, et éventuellement de la communauté de biens ayant existé entre cet associé et son conjoint, les droits attachés à ces parts seront exercés selon les modalités prévues à l'article "3. **INDIVISION**".

Les héritiers, ayant-droits et conjoint le cas échéant, qui ne deviennent pas associés :

- N'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de l'Associé décédé.
- Ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

4. AGRÉMENT

4.1. Principe de l'agrément pour toutes opérations

Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en Société d'éléments isolés, donations ou successions, nantissements, prêt à usage, location, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées ci-après à l'article "3.2. Cessions libres", sont soumises à l'agrément de la Société.

4.2. Cessions libres

Les parts sociales sont librement cessibles entre Associés.

4.3. Organe compétent

En application de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, l'agrément est soumis à une décision collective des Associés.

4.4. Procédure d'agrément

La procédure d'agrément intervient conformément aux prescriptions légales et notamment celles énoncées aux articles 1861 et suivants du Code civil.

5. RETRAIT D'ASSOCIÉ

5.1. Principe du retrait d'un Associé

Sans préjudice des droits des tiers, tout Associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société.

Le retrait d'un Associé intervient :

- Soit par une demande de sa part sans justification de sa part ;
- Soit pour juste motif ou décision de justice.

A moins qu'il ne demande le reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'Associé retenant à droit au remboursement de la valeur de ses Parts.

5.2. Procédure de retrait

La demande de retrait doit être notifiée à la Société et à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre simple remise contre récépissé. En cas de démembrement de part sociale, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la Société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Sauf pour les cas de retrait d'office, l'autorisation du retrait procède d'une décision collective des Associés.

5.3. Date d'effet du retrait

Le retrait prend effet :

- Dans le cas d'une demande de retrait par un Associé : en cas d'autorisation, à la clôture de l'exercice en cours au jour de la dernière réception de la notification de la demande de retrait.
- Dans les autres cas de retrait : au jour d'intervention de l'événement générateur.

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

5.4. Effet du retrait

Tout Associé retrayant conserve tous ses droits et obligations d'Associé jusqu'au remboursement de ses parts sociales. En outre, il reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. En revanche, 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.

Le remboursement a lieu un (1) 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 ne soit dû aucun intérêt en sus.

6. DROIT DE PRÉFÉRENCE

Toutes les cessions, autres que celles visées à l'article "4.2. Cessions libres" sont soumises au droit de préférence ci-après.

A cet égard, le présent article vise à organiser la procédure en cas d'application du droit de préférence.

6.1. Titulaires du droit de préférence

Ce droit de préférence revêt deux formes :

- Droit de préférence de premier rang au profit des Associés fondateurs et leurs Holding personnelles ;
- Droit de préférence de deuxième rang au profit des autres Associés et leurs Holding personnelles ;
- Droit de préférence de troisième rang au profit de la Société.

6.2. Procédure

La mise en œuvre du droit de préférence est la suivante :

Dans un premier temps, concomitamment à la convocation à l'assemblée générale se prononçant sur la Cession des parts sociales, la gérance procède

à la notification du projet de cession des parts sociales à chacun des Associés.

Cette notification devra être réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception, lettre recommandée électronique, ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Elle devra contenir :

- Le nom du Cessionnaire proposé le cas échéant ;
- Le nombre de titres concernés, le prix et les conditions de la cession.

Dans un second temps, les bénéficiaires du droit de préférence doivent exercer leur droit de préférence par notification au cédant et à la gérance, au plus tard la veille de la date de l'assemblée générale se prononçant sur la Cession des parts sociales.

Cette notification devra être réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception, lettre recommandée électronique, ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Elle devra contenir :

- Le nombre de titres que l'Associé titulaire de la préférence souhaite acquérir ;
- L'indication d'acquérir les parts sociales par sa Holding personnelle en tout ou partie.

Dans un troisième temps, à défaut d'exercice d'un droit de préférence de premier, deuxième ou troisième rang dans les conditions susénoncées, les Associés titulaires d'un droit de préférence sont réputés y avoir renoncé définitivement pour la cession concernée.

6.3. Multi-préférences

Lorsque plusieurs Associés exercent leur droit de préférence :

- Lorsque le nombre totale des parts sociales faisant l'objet de l'exercice du droit de préférence est supérieur au nombre de parts sociales concernées, et faute d'accord entre eux sur la répartition desdites parts sociales au plus tard la veille de la tenue de l'assemblée générale se prononçant sur la cession des parts sociales, les parts sociales concernées seront répartis entre eux au prorata de leur participation dans le capital social. Dans l'hypothèse où un part sociale resterait suite à cette répartition, afin d'éviter les rompus, elle sera attribuée à l'associé ayant le moins de participation dans le capital parmi les Associés ayant fait valoir leur droit de préférence ;
- Lors le nombre totale des parts sociales faisant l'objet de l'exercice du droit de préférence est inférieure au nombre des parts sociales concernées, la préférence peut s'exercer dans un premier temps au profit des Associés bénéficiant d'un droit de préférence de premier rang et pour le surplus au profit des Associés de deuxième rang.

Si, dans une cession, les droits de préférence de premier et deuxième rang n'absorbent pas, dans les délais ci-dessus, la totalité des titres concernés, la Société peut, en vertu de son droit de préférence de troisième rang, et avec l'accord du cédant, acquérir les titres concernés non préemptés, en vue de réduire son capital.

VALORISATION

1. PRINCIPE D'APPLICATION D'UNE MÉTHODE DE VALORISATION

A défaut d'accord entre les Associés prises soit sous la forme d'une décision collective, soit dans un acte réalisé en application de l'article 1854 du Code civil, pour toute opération entraînant la cession, l'échange, l'apport, et plus généralement toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales, les parts sociales devront être valorisées de la façon suivante, à l'exclusion de toute autre méthode.

2. MÉTHODE DE VALORISATION

2.1. Méthode de valorisation de la Société

La valeur de la Société sera déterminée de manière patrimoniale de la façon suivante :

2.1.1. Première étape : Détermination des actifs sociaux

Dans un premier temps, il sera opéré la somme arithmétique de tous les actifs (biens et/ou droits de créances) détenus par la Société portés au bilan.

En principe, ces actifs seront valorisés à la date la plus proche de l'opération envisagée, ou à défaut à la date de la clôture du dernier exercice précédent l'opération, ou encore à défaut, par leurs dernières valeurs inscrites au bilan.

- En ce qui concerne les droits et biens immobiliers : Ils devront être valorisés par une expertise immobilière réalisée par tout expert choisi par le Gérant ou, le cas échéant, notamment en cas de mésentente entre les associés, par la moyenne de toutes les expertises avancées par les associés, chacun des associés devant supporté le coût de l'expertise qu'il aura demandé. Cette valorisation ne prendra pas en compte les amortissements comptabilisés.
- En ce qui concerne les actifs mobiliers corporels : Ils devront être valorisés pour leur valeur nette comptable au bilan.
- En ce qui concerne les créances non recouvrées : Afin de tenir compte de la possibilité que certaines de ces créances soient finalement irrécouvrables, il sera appliquée une décote de 20% pour chaque année à compter de la date du 1^{er} anniversaire du terme de la créance concernée. En outre, ce mécanisme ne s'appliquera pas aux sommes afférentes aux copropriétés (fonds de travaux ALUR, fonds de roulement, etc).

2.1.2. Deuxième étape : Détermination des dettes sociales

Dans un deuxième temps, il sera opéré la somme arithmétique de toutes les dettes souscrites par la Société portées au bilan.

En principe, ces dettes seront valorisées à la date la plus proche de l'opération envisagée, ou à défaut à la date de la clôture du dernier exercice précédant l'opération :

- En ce qui concerne les plus-values latentes : il devra être pris en compte les éventuels impôts dus au titre des plus-values latentes.
- En ce qui concerne les dettes potentiellement prescrites : Afin de tenir compte de la possibilité que certaines de ces dettes soient finalement irrécouvrables, il sera appliquée une décote de 20% pour chaque année à compter de la date du 1er anniversaire du terme de la créance concernée
- En ce qui concerne les comptes courants d'associé : pour leurs valeurs indiquées au bilan sauf à ce qu'ils n'aient pas été indiquées dans une déclaration de succession d'un Associé décédé, auxquels cas 0,00 €.

2.1.3. Troisième étape : Détermination de la valeur de la Société

Dans une troisième étape, pour déterminer la valeur patrimoniale de la Société il sera opérée la différence arithmétique entre les actifs et les dettes, telles que déterminés précédemment.

2.2. Méthode de valorisation des parts sociales

2.2.1. Principe général de valorisation des parts sociales

La valeur des parts sociales est égale à la valeur patrimoniale de la Société divisée par le nombre des parts sociales objets de l'opération, sans appliqué de décote ou de surcote.

2.2.2. Dérogation en cas de démembrement

Par dérogation au principe de valorisation économique de l'usufruit, la valeur de chacun des droits démembrés des parts sociales sera déterminé en appliquant le barème prévu à l'article 669 du code général des impôts sur la valeur en pleine propriété des parts sociales concernées par l'opération envisagée.

3. VALORISATION DÉROGATOIRE – RECOURS À L'EXPERTISE

En cas d'impossibilité d'application de la méthode susénoncée, la valeur des parts sociales pourra être déterminée par valorisation selon un expert, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, qui pourra utiliser toute méthode d'évaluation qu'il jugera convenable.

Tous les frais et honoraires afférents à l'expertise sont intégralement à la charge de la personne qui en fait la demande.

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

1. GÉRANCE

1.1. Nomination

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants personnes physiques uniquement, choisis parmi les associés.

Sont nommés en qualité de premier co gérants de la société :

Monsieur Jean François Georges GAUTRON et Madame Sabine Arlette Anita CROQUIN.

1.2. Durée du mandat social

Le Gérant est nommé pour la durée de la Société.

1.3. Pouvoirs

1.3.1. Pouvoirs à l'égard des tiers

Dans les rapports avec les tiers, le Gérant ou chacun des gérants engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ses pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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.

1.3.2. Dans l'ordre interne

Dans les rapports internes avec les Associés, le Gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social et commandé par l'intérêt social, sous réserve des actes soumis à une décision collective des Associés.

Toutefois, certains actes ne pourront être accomplis par le Gérant sans nécessité de décision collective des Associés en la forme requise, à savoir :

- Les actes de disposition ;
- Les recours à l'emprunt ;
- La constitution de sûreté réelle, et notamment hypothèque et privilège de prêteur de deniers ;
- Les garanties personnelles au profit d'un tiers, et notamment les actes de cautionnements au profit d'un tiers ;
- Les délégations de loyers.

1.3.3. Délégation de pouvoirs

Tout gérant pourra librement déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à toute personne qu'il jugera convenable.

1.4. Devoirs

Tout gérant est responsable de l'obtention, le collationnement et la conservation de tout document et information relatif à la Société. Il est, en outre, habilité à en délivrer une copie certifiée conforme.

Tout gérant doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa 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.

En cas de démission ou révocation d'un gérant, le Gérant démissionnaire ou révoqué doit réaliser un rapport de gestion pour la période s'achevant à la fin de ses fonctions.

1.5. Responsabilité

Tout gérant demeure responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, des infractions aux lois et règlements, de la violation des statuts, ou encore des fautes commises dans sa gestion, y compris en cas de délégation de pouvoirs.

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

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient Gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

1.6. Rémunération

La gérance n'a droit à aucune rémunération. Toutefois, chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

1.7. Cessation de fonction

Tout gérant voit ses fonctions cesser :

- Soit par sa démission ;
- Soit en cas de révocation ;
- Soit pour tous les autres cas de révocation de plein droit.

1.7.1. Révocation

Tout gérant est révocable :

- Soit aux termes d'une décision collective des associés ;
- Soit par décision de justice pour cause légitime.

En cas de révocation prononcée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

En toutes hypothèses, la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

1.7.2. Démission

Tout gérant peut démissionner de ses fonctions sans avoir à justifier sa décision.

Cette démission doit être notifiée à chacun des associés, ainsi qu'à chacun des gérants, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En présence d'un unique gérant, ladite notification de démission n'est recevable qu'accompagnée d'une convocation d'assemblée générale des Associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Le gérant qui démissionne doit respecter 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.

Pendant son préavis, le gérant continue d'exercer ses fonctions.

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

Lorsque la démission est fautive ou cause un préjudice à la Société, le gérant démissionnaire s'expose à des dommages intérêts.

1.8. Cessation de fonction de plein droit

Tout gérant voit ses fonctions cesser de plein droit, sans préavis, notamment dans les cas suivants :

- Changement de forme sociale ;
- Placement du gérant sous un régime de protection (sauf, en présence d'un mandat de protection future notarié prévoyant l'exercice de la fonction de gérant) ;
- Décès du gérant personne physique ;
- Faillite personnelle du gérant personne physique ;
- Interdiction de gérer ;
- Dissolution, liquidation, ou règlement judiciaire du gérant personne morale ;
- Dissolution de la Société et nomination d'un ou plusieurs liquidateurs.

2. DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions excédants les pouvoirs reconnus au(x) gérant(s) sont prises par décision collective réalisées dans les conditions fixées par Loi et selon les modalités ci-après.

Une décision collective peut prendre la forme :

- Soit d'une assemblée générale ;
- Soit d'une consultation écrite, y compris par voie électronique ;
- Soit d'un consentement de tous les Associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

2.1. Assemblées générales

2.1.1. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées :

- Soit par la gérance spontanément.
- Soit par la gérance à la demande d'un associé. En outre, tout associé peut à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou tout autre moyen présentant des garanties au moins équivalentes), demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. La gérance procède soit à la convocation selon les formes habituelles, soit se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.
- Soit sur demande d'un ou plusieurs associés représentant au moins 1.050 parts sociales.

A cet égard, les dispositions des articles 1855 et 1856 du Code civil et les articles 40 à 48 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978 fixent les règles relatives :

- Aux modalités de convocation et de tenues des assemblées générales ;
- Aux documents qui sont adressés aux Associés ;
- Aux modalités d'établissement, de communication et de conservation des procès-verbaux d'assemblée générale.

2.2. Consultations écrites

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

Chaque associé dispose pour émettre son vote par écrit du délai fixé par la gérance ; ce délai ne peut être inférieur à quinze (15) jours à compter de la date de réception de ces documents.

Le vote résulte de l'apposition au pied de chaque résolution, de la main de chaque associé, des mots "adopté" ou "rejeté", étant entendu qu'à défaut d'une telle mention, l'associé est réputé s'être abstenu.

S'il s'agit d'une consultation écrite la justification du respect des formalités prévues à l'article 42 et la réponse de chaque associé sont annexées au procès-verbal.

2.3. Actes pris à l'unanimité

Les Associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront

nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées générales.

2.4. Décisions ordinaire et extraordinaire

Les décisions collectives se divisent en deux catégories dont le champ d'application et les conditions de quorum et de majorité sont définis ci-après, à savoir :

- Les décisions ordinaires
- Les décisions extraordinaires

En toute hypothèses, si la Société vient à ne comprendre que deux Associés, toutes décisions, ordinaires et extraordinaires, sont prises à l'unanimité.

2.4.1. Décision ordinaire

(a) Nature des décisions ordinaires

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Les décisions ordinaires sont notamment celles concernant :

- Les questions relatives à la nomination, l'exercice des pouvoirs, la rémunération et la révocation du ou des gérants
- Les questions relatives à l'agrément
- La valorisation de la Société ou des parts faisant l'objet d'une quelconque opération
- L'approbation des comptes de gestion
- L'affectation et la répartition des résultats
- Les décisions relatives à la notion d'abus de report
- Les modalités de fonctionnement des comptes courants d'Associé
- Les actes des dispositions ayant pour objet tout actifs immobiliers dont la Société est propriétaires ou sur lesquels elle est titulaires de droits réels ou personnels
- Les recours à l'emprunt ou toute autorisation de découvert supérieure à 10 000,00 € (sauf découvert autorisé dans le cas d'une attente d'un remboursement de TVA)
- La constitution de sûreté réelle, et notamment hypothèque et privilège de prêteur de deniers
- Les garanties personnelles au profit d'un tiers, et notamment les actes de cautionnements au profit d'un tiers
- Les délégations de loyers
- Le cautionnement solidaire et/ou hypothécaire d'un tiers à condition qu'il contribue à la réalisation de l'objet social et qu'il soit conforme à l'intérêt social
- L'initiation d'une toute action judiciaire ou tout mode alternatif de règlement des différends pour le compte de la Société (médiation, conciliation, etc)

2.4.2. Quorum et majorités des décisions ordinaires

Quorum – Pour être valablement prises, les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation d'au moins 2.100 parts sociales sur les 2.124 parts sociales.

En cas de seconde convocation, il sera exigé au moins 50% des parts sociales.

Majorité – Les décisions ordinaires sont prises à la majorité simple (50%) des voix présentes ou représentées.

2.4.3. Décision extraordinaire

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

Les décisions extraordinaires sont notamment celles concernant :

- La modification (notamment par voie d'augmentation ou diminution) du capital social, la division du capital de la Société, étant précisé que l'augmentation du capital par voie d'élévation du nominal des parts doit être décidée à l'unanimité de tous les associés ;
- La prorogation, la réduction de la durée, la dissolution anticipée de la Société :
- L'extension ou la restriction de l'objet social
- Le transfert du siège social
- Le retrait de tout Associé
- Le changement de régime fiscal de la Société
- Toute mise en place d'une activité qui pourrait entraîner automatiquement le changement de régime fiscal de la Société

Quorum – Pour être valablement prises, les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation de la totalité des parts sociales.

En cas de seconde convocation, il sera exigé au moins 2.100 parts sociales sur les 2.124 parts sociales.

Majorité – Les décisions ordinaires sont prises à la majorité simple (50%) des voix présentes ou représentées.

ORGANISATION COMPTABLE ET ADMINISTRATIVE DE LA SOCIETE

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.

1. PRÉSENTATION DES COMPTES

La comptabilité de la Société est tenue conformément à la réglementation comptable nationale en vigueur pour tout exercice donné.

Toutefois, en cas de démembrement de propriété portant sur les parts sociales, il devra être créé, dans les livres de compte de la Société :

- Un compte courant au nom de l'Associé plein propriétaire ;
- Un compte courant au nom de l'usufruitier ;
- Un compte courant au nom du nu-propriétaire.

2. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois commençant le 1^{er} janvier et s'achèvant le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant de ce jour au 31 décembre 2008.

3. COMPTES SOCIAUX - RÉSULTAT – RÉPARTITION

3.1. Présentation des comptes sociaux

Les comptes sociaux sont tenus conformément au Plan Comptable Général français.

Chaque année, les comptes de l'exercice écoulé sont présentés par la Gérance aux Associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société pendant cette période. Ce rapport indique notamment :

- Le résultat de l'exercice avec précision ;
- Les perspectives prévisibles de l'évolution de la Société.

Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les trois (6) mois à compter de la clôture de l'exercice.

3.2. Résultat

3.2.1. Notions relatives au résultat

Le résultat comptable de la Société est la différence entre les produits et les charges sur un exercice ou le cas échéant, une période donnée.

A cet égard, il y a lieu de distinguer entre le « *résultat courant* » et le « *résultat exceptionnel* », tels que définis par Plan Comptable Général et le règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022.

Un résultat excédentaire constaté est qualifié de bénéfice.

Un résultat déficitaire est qualifié de perte.

L'affectation du résultat est décidée par décision collective des Associés.

3.2.2. Affectation du résultat

Les Associés se prononcent par décision collective sur l'affectation des résultats. A cet égard, leur est-il loisible, dans le respect des règles légales et celles fixées aux présentes ou à défaut de convenir d'un autre mode de répartition à cette occasion :

- En présence d'un bénéfice : de le répartir entre eux, de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.
- En présence d'une perte : de les compenser avec les bénéfices non répartis ou les réserves existantes puis sur le capital, de les reporter à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction. A défaut, elles sont supportées par les Associés.

En absence de délibération sur l'affectation du résultat, le résultat sera considéré comme mis en report à nouveau automatiquement.

A cet égard, dans les rapports internes entre les Associés, sauf en cas de décision collective des Associés, en cas de report cumulé sur au minimum cinq années consécutives, le résultat cumulé de ces années mis en report à nouveau sera qualifiée « **d'abus de report** ».

4. COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

Tout Associé peut à tout moment verser dans la caisse sociale toutes sommes mais uniquement en vue de faciliter le financement d'opérations sociales. Le mouvement de fonds est enregistré dans les livres de compte de la Société au compte courant de l'Associé, selon les règles fixées par le Plan Comptable Général en vigueur au jour du versement, et les règles énoncées aux présentes.

Toute avance en compte courant d'Associé requiert l'accord de la gérance. A cet égard, l'encaissement, au profit de la Société, d'une somme avancée par un Associé, fait présumer l'accord de la gérance.

Les conditions d'intérêts, de remboursement et de retrait de chacun de compte courant d'Associé sont déterminées et approuvées par décision collective des Associés.

A défaut, les avances en compte courant d'Associé sont faites aux charges et conditions suivantes :

- Montant : Le remboursement des avances porte uniquement sur le montant principal versé par l'Associé. Les fonds ne portent aucun intérêt ;
- Durée : Indéterminée. Toutefois, dans l'hypothèse où un compte courant n'aurait pas été mentionné dans la succession d'un Associé décédé et que les avances faites par ce dernier avaient plus de cinq (5) ans, ces avances seront considérées comme prescrites.
- Exigibilité : Les avances pourront faire l'objet d'une demande de remboursement pour tout ou partie, uniquement si la trésorerie de la Société le permet, dans les cas ci-après :
 - Soit en cas d'autorisation donnée par décision collective des Associés.
 - Soit en cas de cession d'un actif social et après paiement de tout créancier faisant opposition, sauf à ce que le résultat de l'année en cours de la demande de remboursement ne soit déficitaire.
 - Soit en cas de mutation de la totalité de la pleine propriété des parts sociales de l'Associé apporteur.

- Soit en cas de transformation, fusion, scission, dissolution de la Société.
- Forme de la demande de remboursement : Toute demande de remboursement devra respectée un préavis de trois (3) mois et être notifiée par l'Associé (ou le cas échéant défaut tout mandataire, représentant légal ou judiciaire, ou ayants-droits), à la Société par courrier recommandé avec accusé de réception (ou tout autre moyen présentant des garanties au moins équivalentes). Le remboursement devra alors être réalisé au plus tard à la clôture de l'exercice en cours au jour de la réception de la notification de demande de remboursement.

En toutes hypothèses, un compte courant d'associé ne saurait être débiteur que dès lors que l'intérêt social le justifie.

5. DOCUMENTS SOCIAUX - REGISTRE

Tout élément et information concernant la Société est conservé par la gérance au siège social de la Société ou sur un espace dématérialisé accessible par tout Associés administrée par la gérance.

Toute décision collective des Associés est consignée chronologiquement dans un registre spécial tenu par la gérance 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.

FIN DE LA SOCIETE

1. DISSOLUTION

La Société prend fin dans les cas prévus par la loi et les statuts, et notamment :

- Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle convenue par décision collective des Associés. A cet égard, les Associés doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la Société, tout Associé pouvant demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.
- Par décision collective des Associés de dissolution anticipée.
- Pour juste motif et notamment :
 - En cas de mésentente entre les Associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la Société.

En revanche, la Société n'est pas dissoute :

- Par la survenance d'un événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, tels que :

- En ce qui concerne tout Associé personne physique : Le décès, l'incapacité, la mise en place d'une mesure de protection (en ce compris mandat de protection future), ou la faillite personnelle.
 - En ce qui concerne tout Associé personne morale : L'annulation, la dissolution, la liquidation, le redressement ou la liquidation judiciaire.
- Par la vente d'un actif sociale qu'elle détient, y compris s'il s'agit du dernier actif social ;
- Par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non, sans préjudice toutefois de la prévision de l'article 1846-1 du Code civil.

2. LIQUIDATION - PARTAGE

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Toutefois, la personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Afin de procéder aux opérations de liquidation et clôture de la Société, une décision collective des Associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui les exercent conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de la liquidation.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social versé sur leurs parts sociales et non amorti, le surplus de l'actif est partagé entre les Associés, dans les conditions prévues aux présentes.

Les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de la liquidation par les Associés, qui constatent la clôture des opérations de liquidation.

Enfin, les comptes et décisions font l'objet d'une publication.

CONTESTATIONS

Toutes contestations et tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présents statuts ou, plus généralement, relatifs aux affaires sociales, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, survenant soit entre les associés et la Société ou ses dirigeants, soit entre la Société et ses dirigeants, soit entre les associés eux-mêmes, seront soumis à la compétence exclusive du tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social de la Société.

Ainsi soient les statuts, tels que reflétant la volonté commune des Associés, appelés à régir la Société autant qu'elle perdurera.

M. Guillaume GAUTRON

Fait à PROVINS

Le 08 novembre 2025



M. Jean GAUTRON

Fait à PROVINS

Le 08 novembre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean', written over a white background.

Mme Sabine GAUTRON

Fait à PROVINS

Le 08 novembre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sabine', written over a white background.

