Statuts mis à jour suite à la donation-partage des titres sociaux reçus par Maître Pauline BERNERD, notaire à VOIRON le 29/06/2026

2018009416
FM/CD/RG

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE TROIS JUILLET

A GRENOBLE (Isère), 2, Boulevard Agutte Sembat, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Franck MALATRAY, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dénommée "FACTORY NOTAIRES" ayant son siège à GRENOBLE (Isère) 2, Boulevard Agutte Sembat, soussigné,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Madame Martine Brigitte Jeannette **SANTENE**, retraitée, épouse de Monsieur Jean-Louis Pierre Dominique **BARGIN**, demeurant à GRENOBLE (38000) 12 route de Clémencières.

Née à GRENOBLE (38000) le 19 août 1955.

Mariée à la mairie de MEYLAN (38240) le 16 septembre 1977 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jean-Pierre René **SANTENE**, pâtissier, époux de Madame Carole Nathalie Christine **PERRIN**, demeurant à MEYLAN (38240) 82 rue des Aiguinards.

Né à GRENOBLE (38000) le 23 novembre 1960.

Marié à la mairie de LES ECHELLES (73360) le 7 juin 1986 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Mathis **SANTENE** , Etudiant, demeurant à BLAGNAC (31700) 22 rue Bacquié-Fonade.

Né à GRENOBLE (38000) le 18 novembre 1998.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Caroline Françoise Renée **BARGIN**, technicienne de laboratoire, épouse de Monsieur Xavier Daniel Robert **ROBACH**, demeurant à FONTAINE (38600) 60 rue des Alpes.
Née à ECHIROLLES (38130) le 1er septembre 1978.
Mariée à la mairie de PELLAFOL (38970) le 13 septembre 2008 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Gilles PAGLIAROLI, notaire à SAINT-ALBAN-DE-ROCHE (38080), le 16 juillet 2008.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Amélie Paule Josette **BARGIN**, Ingénieure, demeurant à LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT (69007) 16 rue Hector Malot.
Née à ECHIROLLES (38130) le 9 octobre 1981.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Nicolas Martin Louis **BARGIN**, Professeur, demeurant à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) 48 rue Saint Maximin.
Né à ECHIROLLES (38130) le 20 décembre 1986.
Célibataire.
Ayant conclu avec Monsieur David Paul Philippe Joannès CHAVANT un pacte civil de solidarité sous le régime de l'indivision, le 15 mai 2019, enregistré à la mairie de LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT le 15 mai 2019.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Martine SANTENE, épouse de Monsieur Jean-Louis Pierre Dominique BARGIN, est présente à l'acte.

- Monsieur Jean-Pierre SANTENE, époux de Madame Carole Nathalie Christine PERRIN, est présent à l'acte.

- Monsieur Mathis SANTENE est représenté à l'acte par Madame Stéphanie VRIGNON, Clerc en l'Etude de Maître MALATRAY, Notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à BLAGNAC du 2 juillet 2020, demeurée ci-annexée.

- Madame Caroline BARGIN, épouse de Monsieur Xavier Daniel Robert ROBACH, est présente à l'acte.

- Madame Amélie BARGIN est présente à l'acte.

- Monsieur Nicolas BARGIN est présent à l'acte.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant l'associé :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

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

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

TITRE PREMIER

- CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE -

Article 1er – FORME

LA SOCIETE EST DE FORME CIVILE

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 et suivants du Code Civil, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou compléteraient ces textes, et par les présents statuts.

Article 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- La propriété, l'acquisition, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement :

. de tous immeubles, droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement,

. de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question,

- La mise à disposition gratuite ou onéreuse d'un ou plusieurs biens détenus par la société au profit des gérants, des associés, un ou plusieurs propriétaires ou usufruitiers de parts sociales,

- La propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux, titres, contrats ou bons de capitalisation, ou tous autres placements, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général,

- La vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle n'expose pas la société à être soumise à l'impôt sur les sociétés, ne puisse être considérée comme un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société,

- La souscription de tous emprunts et la constitution de toute hypothèque ou toute autre sûreté réelle,

- L'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse, avec ou sans garantie hypothécaire,

- Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

A cet égard, il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés ayant pour objet le financement de l'acquisition de parts sociales de la société.

Article 3 – DENOMINATION

La dénomination sociale est : **23 ILE D'AMOUR**

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.

Article 4 – SIEGE

Le siège social est fixé à : MEYLAN (38240), 23 Chemin de l'Ile d'Amour.

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 de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE DEUXIEME

- CAPITAL SOCIAL -

Article 6 – APPORTS

Les associés font les apports suivants :

- Madame Martine BARGIN n'effectue pas d'apport en numéraire ni d'apport de titres sociaux.
  Elle effectue l'apport des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, évalués pour sa quote-part (soir un tiers indivis en pleine propriété) à QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (82.000,00 EUR)
  Ci.....82.000,00 EUR

- Monsieur Jean-Pierre SANTENE n'effectue pas d'apport en numéraire ni d'apport de titres sociaux.
  Il effectue l'apport des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, évalués pour sa quote-part (soir un tiers indivis en pleine propriété) à QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (82.000,00 EUR)
  Ci.....82.000,00 EUR

- Monsieur Mathis **SANTENE** n'effectue pas d'apport en numéraire ni d'apport de titres sociaux.
  Il effectue l'apport des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, évalués pour sa quote-part (soir un tiers indivis en pleine propriété) à QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (82.000,00 EUR)
  Ci.....82.000,00 EUR

- Madame Caroline ROBACH apporte la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR) ;
  Ci.....5.000,00 EUR

- Madame Amélie BARGIN apporte la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)
  Ci..... 50.000,00 EUR

- Monsieur Nicolas BARGIN apporte la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR) ;
  Ci.....5.000,00 EUR

Le capital sera libéré ultérieurement sur appel de la gérance.

Apports immobiliers effectués par Madame Martine BARGIN, Jean-Pierre SANTENE et Monsieur Mathis SANTENE.

Madame Martine BARGIN, Jean-Pierre SANTENE et Monsieur Mathis SANTENE déclarent apporter à la Société les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

A MEYLAN (ISÈRE) 38240 23 Chemin de l'Ile d'Amour,

Une maison d'habitation, bâtiment d'exploitation et terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	81	23 CHEMIN DE L'ILE D'AMOUR	00 ha 07 a 26 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Valeur de l'apport

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de DEUX CENT QUARANTE-SIX MILLE EUROS (246 000,00 EUR).

Effet relatif

Attestation de propriété dressée après le décès de Madame Josette SANTENE née PELLOUX survenu le 10 novembre 2017 suivant acte reçu par Maître MALATRAY, notaire à GRENOBLE, le 28 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 14 juin 2018, volume 2018P, numéro 4234.

Intervention du partenaire pacsé

Aux présentes est intervenu :

Monsieur David Paul Philippe Joannès **CHAVANT**, Professeur, demeurant à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) 48 rue Saint Maximin.
Né à BRON (69500) le 19 février 1987.
Célibataire.
Ayant conclu avec Monsieur Nicolas Martin Louis BARGIN un pacte civil de solidarité sous le régime de l'indivision, le 15 mai 2019, enregistré à la mairie de LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT le 15 mai 2019.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Afin de :

- **reconnaître le caractère propre des fonds utilisés par son partenaire à la constitution du capital ;**
- **prendre acte de la volonté de son partenaire de procéder au remploi de ces fonds, afin que les parts sociales soient exclues de l'indivision.**
- **en conséquence, s'interdire à l'avenir de contester de quelque manière que ce soit le caractère propre de ces parts.**

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Total des apports

La valeur totale des apports est de : trois cent six mille euros (306 000,00 eur)

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : TROIS CENT SIX MILLE EUROS (306 000,00 EUR)

Il est divisé en TRENTE MILLE SIX CENT (30600) parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 30600 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- **Madame Martine BARGIN**

o A concurrence de 8 199 parts sociales en usufruit numérotées de 1 à 8 199,
o A concurrence de 1 part sociale en pleine propriété numérotée 8 200,

- **Monsieur Mathis SANTENE**

A concurrence de **8 200 parts sociales**,
Ci.....8 200 parts
Numérotées de **16 401 à 24 600**,

Représentant un capital de **QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS**
Ci.....**82.000,00EUR**

- **Madame Caroline ROBACH**

o A concurrence de 500 parts sociales en pleine propriété numérotées de 24 601 à 25 100,
o A concurrence de 8199 parts sociales en nue-propriété numérotées de 1 à 8 199,

- **Madame Amélie BARGIN**

A concurrence de **5 000 parts sociales**,
Ci.....5000 parts
Numérotées de **25 101 à 30 100**,

Représentant un capital de **CINQUANTE MILLE EUROS**
Ci.....**50.000,00EUR**

Monsieur Xavier ROBACH
8700 parts sociales numérotées 8201 à 16400 à 30101 à 30600

soit une valeur nominale de quatre vingt sept mille euros (87.000,00 eur)

Représentant un capital de TROIS CENT SIX MILLE EUROS (306 000,00 EUR),

Ci .....**306.000,00 EUR**

Article 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

8-1. Le capital peut en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il est ici précisé qu'un usufruitier de parts sociales pourra souscrire dans les conditions ci-après déterminées à toute augmentation de capital.

8-2. Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par 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 création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application du principe de l'égalité entre les 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.

En présence de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), 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.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après déterminée à l'article 12-11 des présents statuts.

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 à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées ci-après et notamment celles spécifiques stipulées à l'article 8-3 ci-après applicables exclusivement aux parts sociales démembrées.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent l'être par des tiers étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées ci-après.

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 15 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 membres de la société.

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.

8-3. Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales : pacte de préférence.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier (ou en cas de cession par un usufruitier, le nu-propriétaire) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

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

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

Réglementation de ce Pacte de Préférence

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, c'est 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

9-1. Le capital peut aussi 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 part ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

9-2. Spécificité d'une réduction de capital en présence de parts démembrées.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) 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 à moins que les parties, nus propriétaires et usufruitiers, n'en conviennent autrement à l'unanimité.

En conséquence, à moins d'un accord unanime des nus-propriétaires et usufruitiers notifié à la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société, 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 ledit 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 reçu préalablement une opposition de l'un ou l'autre desdits usufruitiers adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de la société.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contre partie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera

subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées et les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire reportés sur ledit bien.

TITRE TROISIEME

- DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES -

CHAPITRE 1 : DROITS DES ASSOCIES

Article 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

10-1. Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, à chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social, sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts.

10-2. Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

Le droit de vote appartient également à l'usufruitier pour toutes les décisions ayant pour objet :

- La répartition des résultats,
- l'augmentation et la réduction du capital,
- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant des parts sociales,
- la prorogation,
- le droit de vote,
- agrément d'un nouvel associé,
- la révocation d'un gérant,
- ainsi que pour toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects des usufruitiers de parts sociales.

Article 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS

11-1. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

11-2. En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-propriétaire.

Article 12 - MUTATIONS ENTRE VIFS

12.2.1. **Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique qui devra être reçu par le Notaire désigné par la gérance**.

Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire.

12.2.2. Dans le cas où un usufruitier (ou selon le cas un nu-propriétaire) viendrait à céder les droits lui appartenant et reposant sur des parts sociales démembrées, il sera tenu préalablement de faire connaître au nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire à l'usufruitier) l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de parts et aux mêmes conditions et modalités de paiement, le nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire, l'usufruitier) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

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

Dans le cas ou plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus-propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts concernées.

Ces dispositions s'appliqueront même si le cessionnaire des droits dont s'agit était un associé de la société.

Réglementation de ce pacte de Préférence

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 et les droits cédés seront alors librement cessibles au profit d'un autre associé, usufruitier, nu-propriétaire ou plein-propriétaire.

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

Il est rappelé que dans le cas où l'usufruitier ou le nu-propriétaire bénéficiaire du pacte de préférence ci-dessus viendraient à ne pas en user à son profit, toutes cessions à un tiers étranger à la société sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés dans les conditions définies au présent article 12 pour les cessions de parts sociales.

12.2.3. 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 DEUX (2) MOIS à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation, à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les co-associés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession. La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article.

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, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'Assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

12-3. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

12-4. En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désiré et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement du prix offert entre les mains du notaire désigné par la gérance et consignation des frais dus à celui-ci.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

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 de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. La gérance peut impartir aux parties un délai qui ne peut être inférieur à QUINZE (15) JOURS pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés.

Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans le MOIS de la notification du rapport.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si la renonciation émane du cédant celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

12-5. 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 prévues au premier alinéa du 12-2.3 ci-dessus, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet

initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

12-6. Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

12-7. La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

12-8. Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

12-9. Par cessions au sens ci-dessus, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs, toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales y compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions consécutives à un partage partiel anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice de l'un de ses membres et, plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vif de la propriété d'une ou plusieurs parts ou de droits d'usufruit ou de nue-propriété portant sur des parts sociales.

12-10. Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

12-11. Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus-propriétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-propriétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- l'espérance de vie de l'usufruitier en prenant comme bases les dernières tables de mortalité publiées par l'INSEE,
- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré,
- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus-propriétaires) se porteraient concurremment acquéreurs des parts sociales concernées, ils seraient censés s'être portés acquéreurs dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la cession puissent être exercés à l'identique sur les parts acquises.

A défaut d'accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier sur la valeur de leurs droits respectifs, ils seront tenus de s'acquitter de la valeur de la pleine propriété des parts concernées à concurrence de 35% pour l'usufruitier et de 65% pour le

nu-propriétaire, et il y aura entre eux solidarité et indivisibilité pour le paiement de l'intégralité de la somme due.

Tout désaccord survenant entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs, sera étranger à la société, et ils devront faire leur affaire personnelle entre eux de toute procédure tendant à la détermination de la valeur des droits respectifs acquis par chacun d'eux sans frais de quelque ordre que ce soit à la charge de la société.

En outre, il y aura solidarité et indivisibilité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

Nantissement des parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté à peine de nullité par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé doit obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées supra.

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 trois mois au moins avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de quinze 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 cette faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation et dispose pour ce faire d'un délai supplémentaire de 15 jours à compter du jour où il lui aura été signifié qu'aucun associé n'a exercé à son profit la faculté de substitution dont il vient d'être parlé.

Les dispositions de l'article 12-11 ci-dessus s'appliqueront pour le cas où la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.

Réalisation forcée de parts sociales

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée six 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 supra.

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

Les dispositions de l'article 12-11 ci-dessus s'appliqueront pour le cas ou la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.

Article 13 - MUTATIONS PAR DECES

Tout ayant droit, tout dévolutaire, pour devenir associé, doit obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire 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, y compris lorsque ces parts font l'objet d'un démembrement.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités par la production d'une copie authentique d'un acte de notoriété notarié, et demander leur agrément 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.

A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires 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 nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, dans un délai ne pouvant excéder six mois du jour de la réception de la lettre recommandée dont il est parlé à l'alinéa précédent.

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 par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

Article 14 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

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

Article 15 - FUSION - SCISSION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Si une personne morale, membre de la société est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolu son patrimoine ne devient associée qu'après agrément par la collectivité des associés.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 12.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, la personne morale non agréée est seulement créancière de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

Il en est de même, en cas de scission, pour la ou les personnes morales auxquelles les parts de la présente société sont dévolues.

Article 16 – REDRESSEMENT JUDICIAIRE – LIQUIDATION JUDICIAIRE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, ou toute autre procédure similaire en France ou à l'étranger, ou encore s'il se trouve en déconfiture ou toute autre procédure similaire en France ou à l'étranger, il cesse de faire partie de la société.

Il n'est plus que créancier de la valeur de ses droits sociaux, déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

CHAPITRE 2 : OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 17 - LIBERATION DES PARTS

17-1. Parts de 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.

La libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire ou par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente

est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec l'indication des numéros des parts en cause.

Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques et, à peine de nullité, par le ministère du notaire désigné par la gérance, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

En cas d'existence de parts démembrées, il y aura solidarité et indivisibilité entre le ou les usufruitiers et le ou les nus-propriétaires pour l'exécution des dispositions du présent article.

17-2. Parts représentatives d'apport 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 ou des droits apportés.

Article 18 - APPELS DE FONDS NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

18-1. Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de l'objet social.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance, qui en fixe le montant et les met en recouvrement en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, et pour l'exécution des dispositions du présent article, il y aura solidarité et indivisibilité entre le ou les usufruitiers et le ou les nus-propriétaires.

18-2. Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique.

La décision de procéder à cette adjudication est prise par l'assemblée générale qui fixe la mise à prix.

L'Assemblée Générale est convoquée après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extra-judiciaire. En cas d'inaction de la gérance, cette convocation peut valablement être effectuée par tout associé.

Par dérogation aux dispositions de l'article 29 des présents statuts, le délai de la première convocation est d'un mois.

L'Assemblée Générale ne peut se réunir qu'un mois après une mise en demeure de l'associé défaillant restée infructueuse.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale se prononce à la majorité des deux tiers (2/3) du capital social. Si, sur première convocation, l'Assemblée Générale ne peut se prononcer à la majorité requise, faute de réunir les deux tiers du capital social, l'Assemblée fait l'objet d'une deuxième convocation. Elle se prononce alors à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les voix afférentes aux parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

18-3. Si l'Assemblée Générale décide la mise en vente publique des parts de l'associé défaillant, la gérance notifie à tous les associés, y compris l'associé défaillant, la date, l'heure et le lieu de l'adjudication.

La notification indique le montant de la mise à prix.

Elle est faite par lettre recommandée avec avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

18-4. L'adjudication ne peut avoir lieu que huit jours francs après l'envoi des lettres recommandées et la parution de la publication prévus au III qui précède.

Elle est effectuée à la requête de la gérance.

18-5. La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. La société est seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire.

Les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant, envers la Société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent acte, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

18-6. Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux. Les versements ainsi effectués par les co-associés du défaillant leur sont remboursés dès que possible.

18-7. Pour l'application des dispositions du présent article l'usufruitier de parts sociales sera considéré comme un associé à part entière.

Article 19 - DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION DES PARTS EN NUMERAIRE ET DU PAIEMENT DES APPELS DE FONDS SUPPLEMENTAIRES

Les sommes appelées par la gérance à titre, soit de libération des parts souscrites en numéraire (en vertu de l'article 17-1), soit d'appels de fonds supplémentaires décidés par l'assemblée générale (conformément à l'article 18) deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1% par mois de retard.

Tout mois commencé étant compté en entier.

En cas de retard d'une année entière dans le paiement des intérêts, ceux-ci se capitaliseront pour produire eux-mêmes des intérêts au même taux que le principal et jusqu'à complet paiement.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, et pour l'exécution des dispositions du présent article, il y aura solidarité et indivisibilité entre le ou les usufruitiers et le ou les nus-propriétaires.

Article 20 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

20-1. Principes. Les associés, usufruitiers de parts sociales compris, sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, 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.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, et pour l'exécution des dispositions du présent article, il y aura solidarité et indivisibilité entre le ou les usufruitiers et le ou les nus-propriétaires.

20-2. Information des tiers

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

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.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 21 - PROPRIETE DES PARTS ET ADHESION AUX STATUTS

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 éventuellement au règlement intérieur de la société, s'il en existe un, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

Article 22 - TITRES

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

Article 23 - SCELLES

Les héritiers et créanciers d'un associé 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.

Article 24 - RETRAIT

24-1. Tout associé peut librement se retirer de la société à la condition d'être associé depuis CINQ (5) ans au moins et de notifier son intention à la société par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société au siège social.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir qu'en cas de demande adressée à la société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

24-2. Aucun associé exerçant sa faculté de retrait ne pourra prétendre reprendre en nature les apports qu'il aura réalisés à la société, à l'exception du gérant statutaire associé révoqué qui, ainsi qu'il sera dit ci-après, paragraphe 24-9 des présents statuts, aura la faculté d'exiger la reprise en nature des apports qu'il aura réalisés à la société.

24-3. Avant l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la réception de la notification ci-dessus prévue par la société, la gérance sera tenue de réunir une assemblée générale à l'effet de statuer, dans les conditions prévues pour les assemblées générales extraordinaires (les parts de l'associé retrayant n'étant toutefois pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité), sur l'attribution à l'associé retrayant, en contre partie de l'annulation de ses parts sociales, d'un bien en nature ou de numéraire, ou les deux.

Si l'assemblée générale choisit d'attribuer du numéraire en contrepartie de l'annulation des parts du retrayant, elle disposera d'un délai de six mois à compter du jour ou la somme due aura été déterminée pour s'en acquitter.

En cas de proposition d'attribution d'un bien en nature l'accord de l'associé retrayant devra être sollicité par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 30 jours suivants l'assemblée générale appelée à statuer sur ce point.

Cette lettre devra préciser la nature et les caractéristiques (et s'il y a lieu la situation géographique, la désignation cadastrale et la situation locative précise) du ou des biens dont l'attribution est proposée, sa valorisation, et enfin son rendement au cours du dernier exercice clôturé.

Au cas ou le bien proposé serait un bien immobilier, copies des baux en cours devront être communiqués à l'associé retrayant ; en outre la lettre devra également préciser le montant des impôts fonciers payés et des revenus locatifs de l'immeuble encaissés au cours de l'exercice précédent, les nom du ou des locataires, l'état et l'ancienneté de leurs dettes éventuelles de loyers ou autres à l'égard de la société.

L'associé retrayant disposera alors d'un délai de un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception et des précisions dont il est parlé au paragraphe précédent pour notifier à la société, également par lettre recommandée avec accusé de réception, acceptation ou son refus.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, il sera réputé avoir renoncé à l'attribution en nature proposée.

En cas de refus notifié dans le délai ci-dessus prévu, comme dans le cas où il n'aurait pas manifesté sa volonté dans le délai prévu à l'alinéa précédent, la société sera tenue de lui attribuer une somme en numéraire qui devra lui être versée dans les six mois du jour où la somme due aura été déterminée.

24-4. En cas de contestation de la valeur des parts propriété du retrayant, les dispositions prévues à l'article 12-4 alinéas 7 et suivants des présents statuts s'appliqueront, étant toutefois précisé que, par dérogation à ces dispositions, la valeur arrêtée par le ou les experts nommés ou commis s'imposera aux parties, à moins que le retrayant ne notifie à la société son intention de ne plus se retirer de la société dans les 15 jours de la notification qui lui sera faite par la gérance de la valeur du ou des parts.

Toutefois, cette faculté de repentir ne sera pas ouverte à l'associé retrayant lorsque le retrait aura été prononcé par une décision judiciaire.

24-5. Tout associé ayant renoncé à se retirer de la société ne pourra plus exercer cette faculté avant un nouveau délai de 3 ans du jour de la notification adressée par lui à la société.

24-6. A compter de la réception par la société de la lettre recommandée qui lui sera adressée par l'associé souhaitant exercer la faculté de retrait qui lui est laissée, celui-ci ne pourra plus prétendre à quelque d'abandon de bénéfices que ce soit.

Toute attribution de bénéfices décidée par une assemblée générale postérieure à cette notification ne bénéficiera qu'aux autres associés.

L'associé ayant renoncé à se retirer de la société retrouvera son droit aux dividendes mis en distribution par toute assemblée générale postérieure à la réception de la lettre recommandée dont il est parlé au paragraphe 24-4 ci-dessus.

24-7. Tous les frais, droits, émoluments, honoraires et déboursés, frais de justice ou autres, honoraires d'expertise, frais d'actes d'huissiers ou tous autres frais

sans exception ni réserve, engagés pour parvenir au retrait définitif de l'associé en ayant manifesté la volonté seront à la charge exclusive de celui-ci.

24-8. Tous impôts de plus-value susceptible d'être dus à la suite des opérations liées au retrait volontaire ou forcé d'un associé seront supportés exclusivement par ce dernier.

24-9. Dispositions spécifiques applicables au retrait d'un gérant statutaire associé révoqué par dérogation aux dispositions qui précèdent :

- Un gérant statutaire associé révoqué pourra immédiatement et sans délai se retirer de la société une fois sa révocation prononcée en notifiant son intention à la société par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social.

- Il pourra toujours exiger de reprendre en nature tout ou partie des biens qu'il aura apportés à la société. S'il souhaite user de cette faculté, il devra, à peine d'être déchu de son droit, notifier son intention à cet égard dans la lettre recommandée dont il est parlé ci-dessus et préciser dans cette même lettre recommandée le ou les biens qu'il entend reprendre.

Si la valeur du ou des biens qu'il entend reprendre s'avérait supérieure à la valeur de ses droits sociaux, il disposera alors d'un délai de trois mois pour s'acquitter, entre les mains de la société, de l'excédent de valeur, sans intérêt jusque-là. Passé ce délai la somme due portera intérêts sur la base du dernier EURIBOR connu à la date à laquelle la somme due aura été déterminée, augmenté de 4% l'an sans qu'il soit besoin d'aucune sommation de payer ou discuter, et ce jusqu'à complet paiement, les intérêts dus pour une année entière se rajoutant au capital dû pour produire eux-mêmes des intérêts au même taux que le principal.

- En cas de contestation sur la valeur de ses parts, et s'il n'a pas exprimé la volonté de reprendre un bien apporté à la société, celle-ci devra, en attente de la détermination de la valeur desdites parts, lui verser une provision, à titre d'acompte égale à 95% de la valeur nette comptable de ces mêmes parts au dernier bilan approuvé à la date de la notification de retrait.

Ce versement devra intervenir dans le mois de la réception de la notification de retrait; à défaut la somme due portera intérêt sur la base du dernier EURIBOR connu à la date de réception par la société de la lettre recommandée dont il a été parlé ci-dessus, augmenté de 4% l'an, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation de payer ou discuter, et ce jusqu'à complet paiement, les intérêts dus pour une année entière se rajoutant au capital dû pour produire eux-mêmes des intérêts au même taux que le principal.

- Tous les frais, droits, émoluments, honoraires et déboursés, frais de justice ou autres, frais d'actes d'huissiers ou tous autres frais sans exception ni réserve, engagés pour parvenir au retrait définitif du gérant statutaire associé révoqué seront à la charge exclusive de la société.

TITRE QUATRIEME

- FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE -

CHAPITRE 1 : ADMINISTRATION

Article 25 - GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux nommés par les présents statuts ou par décision extraordinaire des associés représentant plus de trois cinquièmes des parts sociales.

Article 26 - NOMINATION - REVOCATION

Le ou les premiers gérants sont nommés sans limitation de durée.

Les fonctions du gérant cessent par son incapacité, son décès, son interdiction, sa déconfiture, sa faillite, sa révocation ou sa démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la société sauf application de l'article 46 des présents statuts.

Un gérant statutaire associé n'est révocable que pour cause légitime, par une décision ordinaire des associés prise à l'unanimité, l'associé gérant participant au vote.

Un gérant non statutaire ou statutaire non associé n'est révocable que pour cause légitime par une décision ordinaire des associés prise à la majorité des 3/4 des droits de vote présents ou représentés, l'associé concerné ne participant pas au vote s'il a la qualité d'associé ou s'il est usufruitier de parts sociales.

Le gérant statutaire associé révoqué peut immédiatement se retirer de la société, ainsi qu'il est dit ci-dessus sous l'article 24-9, dans les conditions stipulées audit article 24-9 et à celles non contraires prévues à l'article 1869, 2éme alinéa du code Civil;

Il pourra alors exiger que soit fait immédiatement application à son profit des dispositions de l'article 1844-9 alinéa 3 du Code Civil et tous les frais, droits, émoluments et honoraires, y compris tous frais de procédure éventuels, dus à quelque titre que ce soit et à qui que ce soit, pour parvenir à l'application desdites dispositions resteront à la charge exclusive de la société qui devra relever ledit gérant indemne de l'ensemble de ces frais.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent percevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

Article 27 - POUVOIRS – OBLIGATIONS

27-1. POUVOIRS.

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.

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

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville (ou du département) ainsi que de tout département limitrophe et modifier en conséquence la rédaction de l'article 4 des présents statuts.

Les premiers gérants sont désignés ci-après.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément et accomplir tous actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, peuvent accomplir les actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

- 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.
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément et accomplir tous actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

27-2. OBLIGATIONS.

Les associés, usufruitiers de parts sociales compris, ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de 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.

CHAPITRE 2 : ASSEMBLEES GENERALES

Section I : Dispositions générales

Article 28 : PRINCIPES

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

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires, dites "Ordinaires réunies extraordinairement", soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Article 29 : FORMES ET DELAIS DE CONVOCATIONS

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant (qu'il soit usufruitier, nu-propriétaire ou plein-propriétaire) peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si la gérance fait droit à la demande, elle procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée des associés. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département. Le lieu où se tient l'assemblée est précisé dans l'avis de convocation.

Lorsque des parts sociales sont démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) le gérant est tenu de convoquer chacun des usufruitier et nu-propriétaire à l'assemblée générale.

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

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

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

Article 30 – INFORMATION DES ASSOCIES

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

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

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte de la gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 1856 du Code Civil, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé (y compris l'usufruitier de parts sociales) 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 ces droits, l'associé (y compris l'usufruitier de parts sociales) peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une cour d'appel.

Article 31 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

31-1. Tous les associés, usufruitiers de parts sociales compris, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

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

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix sous condition d'être associé uniquement.

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

31-2. Il est rappelé qu'en vertu de l'article 11-2 des présents statuts, en l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, exclusivement en l'absence de celui-ci ou à défaut par lui d'avoir conféré un mandat à une personne autre, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-propriétaire.

Pour l'exercice de leurs droits respectifs, les usufruitiers de parts sociales, comme les nus-propriétaires indivis dans l'hypothèse ou ils auraient notifié à la société leur volonté de ne pas être représentés par l'usufruitier des parts dont ils sont titulaires, devront se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord entre eux, le mandataire sera désigné par justice à la requête de la partie la plus diligente.

Toutefois un usufruitier de parts sociales est présumé, en l'absence de volonté contraire notifiée par écrit à la société, représenter valablement le ou les autres usufruitiers des mêmes parts sociales sans qu'il soit besoin d'aucune formalité préalable ni mandat d'aucune sorte.

Article 32 - BUREAU DES ASSEMBLEES

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

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.

Article 33 - FEUILLE DE PRESENCE

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Ce document indique quels sont d'une part, les associés présents, d'autre part, les associés représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux et de droits de vote dont ils sont titulaires.

Par ailleurs, s'agissant des associés représentés, la feuille de présence fait connaître leur mandataire ou représentant.

Les associés présents et représentés ainsi que les mandataires des associés représentés sont identifiés par leur nom, leur prénom usuel et leur domicile.

Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents et les mandataires des associés représentés, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Article 34 : ORDRE DU JOUR

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

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

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

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

Article 35 : PROCES-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.

Toutefois, ces procès verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Le procès verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, 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.

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

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

Section II - Assemblées Générales ORDINAIRES

Article 36 - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les associés possédant la moitié des droits de vote sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation.

Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et les droits de vote dont ils sont titulaires.

Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

Article 37 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants ; ainsi qu'il est précisé à l'article 26 la révocation d'un gérant statutaire associé ne peut qu'être prononcée à l'unanimité des associés le gérant concerné prenant part au vote.

Section III - Assemblées Générales EXTRAORDINAIRES

Article 38 - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les associés, possédant les trois quarts des droits de vote, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation.

Elle est alors régulièrement constituée si les associés possédant la moitié des droits de vote sont présents ou représentés.

Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des trois quarts des voix exprimées.

Article 39 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi ou aux dispositions des présents statuts.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. La décision de dissoudre la société par anticipation devra être prise à l'unanimité.

A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

Section IV - Décisions constatées par un acte

Article 40 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

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

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

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui même, s'il est sous seing privé ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

CHAPITRE 3 : RESULTATS SOCIAUX

Section I - Année sociale

Article 41 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Section III - Bénéfices

Article 43 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ; il comprend un résultat ordinaire et un résultat extraordinaire déterminé ainsi qu'il est dit ci-après sous l'article 44.

L'assemblée générale peut décider d'affecter le bénéfice ainsi constitué en report à nouveau bénéficiaire après application des dispositions de l'article 44 ci-après tenant aux dividendes statutaire et exceptionnel.

Article 44 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

44-1. Le résultat comprend :

a. Le résultat ordinaire constitué par les revenus des biens sociaux après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions;

b. Le résultat extraordinaire, constitué par les plus values résultant des cessions de biens intervenues au cours de l'exercice, après déduction de tous frais ou charges y afférents et des moins values effectivement constatées au cours de l'exercice,

Etant toutefois précisé que seules les plus ou moins values provenant de la cession de valeurs mobilières pourront se compenser, et qu'il ne pourra être fait de compensation entre plus ou moins value de natures différentes, non plus qu'entre une plus value et une moins value de nature mobilière, dans cette dernière hypothèse, seule la plus value sera retenue pour la détermination du résultat extraordinaire.

44-2. Sur le résultat ordinaire de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires eux-mêmes diminués des écarts de réévaluation précédemment constatés et qui auraient été affectés en report bénéficiaire, il est prélevé la somme nécessaire pour distribuer aux associés un premier dividende ou dividende statutaire égal à 3 % du montant nominal des parts qu'il possède.

44-3. Sur le résultat extraordinaire, il est prélevé la somme nécessaire pour distribuer aux associés un dividende exceptionnel déterminé ainsi qu'il suit :

- Pour les plus values mobilières : égal à l'impôt sur la plus value dû par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.
- Pour les plus values immobilières : en fonction de l'impôt de plus value que devra acquitter celui des associés le plus imposé en taux marginal d'imposition, le montant dudit dividende par associé étant déterminé à partir du montant du dividende attribué à l'associé le plus imposé, proportionnellement aux droits de chacun des associés dans le capital social.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, l'associé titulaire d'un droit d'usufruit sur des parts sociales, aura droit à l'intégralité des résultats d'exploitation tels qu'ils sont déterminés par le plan comptable général, sans avoir à procéder à une distinction entre « résultat ordinaire » et « résultat extraordinaire ».

44-4. Sur l'excédent disponible du résultat global (ordinaire et extraordinaire), il peut être prélevé toute somme jugée convenable pour la porter à tout poste de réserve dont il sera décidé la création par la collectivité des associés, ces sommes pourront également être portées en report à nouveau.

S'il est décidé d'affecter à un compte de réserve une partie des bénéfices réalisés au cours d'un exercice déterminé devra prioritairement y être affectée la fraction des bénéfices correspondant aux écarts de réévaluation qui auraient pu être comptabilisés tant dans les comptes de l'exercice en cours, que dans les comptes des exercices précédents et qui auraient été affectés en report à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre les associés au prorata de leurs droits dans le capital social.

Si le résultat ordinaire ne permet pas le paiement du premier dividende, il est prélevé sur les réserves disponibles la somme nécessaire à ce paiement ; si les réserves disponibles ne sont pas suffisantes pour faire face à ce paiement, le premier dividende de l'exercice suivant sera majoré de la somme qui n'a pu être payée et ainsi de suite d'exercice en exercice.

En outre les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur le surplus des réserves disponibles; dans ce cas la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements seront effectués.

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

44-5. Dans le but de permettre à un associé de faire face au remboursement de prêts qu'il aurait contractés pour l'acquisition des parts sociales de la société, le gérant pourra procéder au versement aux associés d'acomptes anticipés qui s'imputeront sur la distribution des dividendes de l'exercice en cours qui sera décidée par l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes dudit exercice.

Si les acomptes ainsi versés au cours d'un exercice déterminé venaient à s'avérer supérieurs aux dividendes attribués aux associés, ces derniers seront tenus de procéder, dans les 15 jours de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes et déterminé la fraction du bénéfice réalisé devant être procédé, au versement dans la caisse sociale de l'excédent constaté, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ou sommation de payer.

A défaut de versement dans le délai ci-dessus stipulé les sommes dues porteront intérêts dans les conditions visées à l'article 19 alinéas 2 à 4 inclus des présents statuts.

Section IV - Pertes

Article 45 - REPARTITION DES PERTES

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation, puis sur les réserves et enfin sur le capital, le solde s'il y a lieu devant être supporté par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital souscrit.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, la quote-part dudit solde afférente à ces parts sera supportée par le seul usufruitier.

TITRE CINQUIEME

- DISSOLUTION - LIQUIDATION -

Article 46 - DISSOLUTION

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

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, à l'unanimité des associés, 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 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, à l'exception de la révocation pour quelque motif que ce soit d'un gérant statutaire associé qui entraînera la dissolution de la société à moins que le gérant concerné ne préfère se retirer de la société.

Dans ce cas il devra notifier à la société son intention de s'en retirer dans le délai d'un mois du jour où sa révocation sera devenue définitive ; les dispositions de l'article 24 des statuts s'appliqueront alors.

A défaut par le gérant statutaire associé révoqué d'user de cette faculté de retrait dans le délai sus-indiqué, la société sera dissoute par anticipation.

Article 47 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

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

Article 48 - ASSEMBLEE GENERALE – LIQUIDATEURS

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

A l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs à moins qu'ils n'aient déjà été limitativement désignés par les présentes et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

En cas de dissolution de la société à la suite de la révocation d'un gérant statutaire associé, le liquidateur sera dans l'obligation de réaliser l'ensemble de l'actif social dans les meilleurs délais, afin qu'il puisse être procédé ensuite au partage des actifs monétaires obtenus à l'occasion de la réalisation de l'actif social dans les conditions définies à l'article 49 ci-après.

Article 49 - LIQUIDATION

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 dans les conditions ci-après définies en cas d'existence de parts sociales démembrées:

Partage de l'actif social en présence de parts démembrées

Les dispositions de l'article 587 du Code Civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) à moins que les parties, nus propriétaires et usufruitiers, n'en conviennent autrement à l'unanimité.

En conséquence, à moins d'un accord unanime des nus-propriétaires et usufruitiers notifié au liquidateur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la liquidation, le liquidateur sera tenu de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance, et il 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 le liquidateur sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'il n'ait reçu préalablement une opposition de l'un ou l'autre

desdits usufruitiers adressée par lettre recommandé avec accusé de réception au siège de la liquidation.

Article 50 - CLOTURE

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

TITRE SIXIEME

- DISPOSITIONS DIVERSES –

ARTICLE 51 - 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 52 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les comparants l'y obligent.

Article 53 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile, en leur demeure respective sus indiquée.

Article 54 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 55 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

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

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

Article 56 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

I - Dès maintenant, les comparants donnent mandat à Maître MALATRAY, Notaire soussigné, ou à la gérance pour accomplir les actes suivants :

Immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

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.

II - Tous pouvoirs sont en outre donnés à Maître MALATRAY, Notaire soussigné, ou à la gérance pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Article 57 - NOMINATION DU OU DES GERANT(S)

Madame Martine BARGIN et Madame Caroline ROBACH, susnommées, sont nommés toutes les deux cogérants de ladite société, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

Les fonctions de gérant sont d'une durée non limitée.

En cas de décès ou incapacité avérée de l'un des gérants, l'autre cogérant sera automatiquement nommé seul gérant.

MODALITES DE L'APPORT DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Jouissance

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

Conditions générales

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

1° - Elle prendra les **BIENS** dont il s'agit dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien apporté.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever lesdits **BIENS** ou l'immeuble dont ils dépendent, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant aux présentes, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, assurances et contributions de toute nature auxquels les **BIENS** dont il s'agit sont et pourront être assujettis, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Etat hypothécaire

Le **BIEN** dont il s'agit est libre de toute inscription, ainsi justifié.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 4 septembre 2019.

Cette déclaration a été accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société.

Par lettre en date du 9 octobre 2019, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la réponse est demeurée ci-annexée.

Urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 20 septembre 2019, sous le numéro CU 38229 19 10327.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les associés reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

La société bénéficiaire de l'apport s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

L'apporteur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

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

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble.

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

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

Aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent.

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Origine de propriété

ORIGINAIREMENT, le bien appartenait à Madame Josette SANTENE suite à l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte de partage reçu par Maître BREILLET, notaire à MONTBONNOT, et Maître NALLET, notaire à GRENOBLE le 24 décembre 1956,

Consécutivement à l'ordonnance rendue par le Tribunal d'Instance de GRENOBLE en date du 26 février 1953 faisant suite à l'assignation de Madame Suzanne FAVIER, et ordonnant ledit partage entre elle, Madame Philomène JULIE et Madame Josette SANTENE, des biens dépendant de la succession de :

Monsieur Eugène PELLOUX, propriétaire-cultivateur, domicilié à MEYLAN, l'Ile d'Amour, époux commun en bien de Madame Philomène JULIE,

Décédé à SATUZANGES-LE-GOUBET le 18 avril 1949,

Il a été attribué à Madame Josette SANTENE le bien objet des présentes aux termes de l'acte de partage reçu

Cette attribution a été faite moyennant le paiement d'une soulte de 1.073.766,00 FRS et de 1.214,00 FRS à Madame FAVIER, sa sœur copartageante, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 12 février 1957, Volume 6478, numéro 34.

Décès de Madame Josette SANTENE née PELLOUX

Madame Josette Rose Berthe Antoinette **PELLOUX**, en son vivant retraitée, demeurant à MEYLAN (38240) 23 chemin de l'Ile d'Amour.

Née à MEYLAN (38240), le 24 août 1931.

Veuve de Monsieur René jean Gabriel **SANTENE** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Est décédée à MEYLAN (38240) (FRANCE) le 10 novembre 2017.

Laissant pour lui succéder :

- Madame Martine Brigitte Jeannette SANTENE, susnommée ;
Sa fille issue de son union avec son conjoint prédécédé.

- Monsieur Jean-Pierre René SANTENE, susnommé ;
Son fils issu de son union avec son conjoint prédécédé.

- Monsieur Mathis SANTENE, susnommé ;
Son petit-fils venant par représentation de Monsieur Gabriel SANTENE, autre fils de Madame Josette SANTENE, décédé à LA TRONCHE (Isère) le 14 mai 2013 laissant pour seul et unique héritier Monsieur Mathis SANTENE, son fils, venant à la succession par représentation.

L'acte de notoriété a été dressée après ce décès par Maître SELLEM notaire à TOULOUSE le 4 avril 2014.

Habile à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour LE TIERS.

Ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Franck MALATRAY notaire à GRENOBLE, le 8 mars 2018.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Franck MALATRAY, notaire à GRENOBLE, le 28 mai 2018.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 14 juin 2018, volume 2018P, numéro 4234.

Dans l'acte, le **BIEN** a été évalué à la somme de DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (246.000,00 EUR).

ARTICLE 59- Registre des bénéficiaires effectifs

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante :

Il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ARTICLE 60- 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).

INFORMATION SUR L'IFI

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES - INFORMATION

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.

Changement de régime d'imposition sur les revenus - Avertissement

Lorsqu'une société dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal, soit par option soit à raison de son activité, rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été effectués par des personnes non soumises audit impôt. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement, sauf si l'ensemble des associés prend l'engagement de conserver les titres pendant trois ans à compter de ce changement de régime fiscal.

FISCALITE

Les apports selon leur nature, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont enregistrés gratuitement, conformément aux articles 810 I et 810 bis du Code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

Cessions de parts représentatives d'apport en nature

La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

PLUS-VALUES

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Concernant Madame Martine BARGIN :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MALATRAY, notaire à GRENOBLE le 28 mai 2018 pour une valeur de deux cent soixante mille euros (260 000,00 eur) avec d'autres biens.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 14 juin 2018 volume 2018P, numéro 4234.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Josette SANTENE née PELLOUX, décédée à MEYLAN(38240), le 10 novembre 2017 ainsi constaté par un acte reçu par Maître Franck MALATRAY, notaire à GRENOBLE le 28 mai 2018, pour une valeur de DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (246.000,00 EUR) pour le bien, objet des présentes.

La valeur aux présentes n'étant pas supérieure à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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

Concernant Monsieur Jean-Pierre SANTENE :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MALATRAY, notaire à GRENOBLE le 28 mai 2018 pour une valeur de deux cent soixante mille euros (260 000,00 eur) avec d'autres biens.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 14 juin 2018 volume 2018P, numéro 4234.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Josette SANTENE née PELLOUX, décédée à MEYLAN(38240), le 10 novembre 2017 ainsi constaté par un acte reçu par Maître Franck MALATRAY, notaire à GRENOBLE le 28 mai 2018, pour une valeur de DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (246.000,00 EUR) pour le bien, objet des présentes.

La valeur aux présentes n'étant pas supérieure à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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

Concernant Monsieur Mathis SANTENE :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MALATRAY, notaire à GRENOBLE le 28 mai 2018 pour une valeur de deux cent soixante mille euros (260 000,00 eur) avec d'autres biens.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 14 juin 2018 volume 2018P, numéro 4234.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Josette SANTENE née PELLOUX, décédée à

MEYLAN(38240), le 10 novembre 2017 ainsi constaté par un acte reçu par Maître Franck MALATRAY, notaire à GRENOBLE le 28 mai 2018, pour une valeur de DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (246.000,00 EUR) pour le bien, objet des présentes.

La valeur aux présentes n'étant pas supérieure à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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

DOMICILE FISCAL

Madame Martine BARGIN :

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de GRENOBLE CEDEX 2 (38047) - 38 Avenue Rhin et Danube et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Monsieur Jean-Pierre SANTENE :

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de GRENOBLE GRESIVAUDAN - 1 rue Joseph Chanrion, 38032 GRENOBLE CEDEX 1et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Monsieur Mathis SANTENE :

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TOULOUSE NORD OUEST - 17 TER Boulevard Lascrosses, BP89806 31098 TOULOUSE CEDEX 6 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

ELECTION DE DOMICILE

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

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1.

En fonction des dispositions à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de deux cent quarante-six euros (246,00 eur).

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

POUVOIRS

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de la société, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de cette dernière, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

FRAIS

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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.

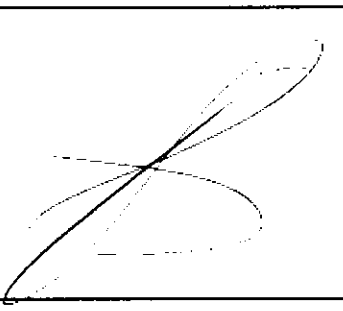
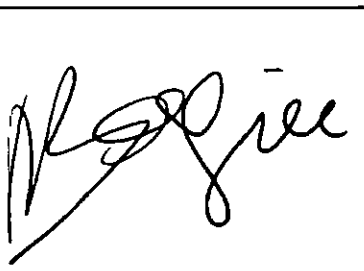
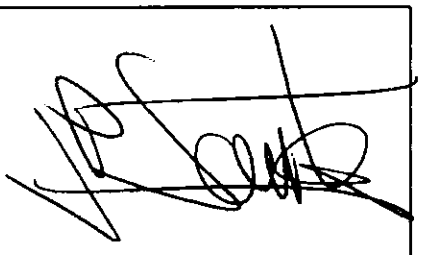
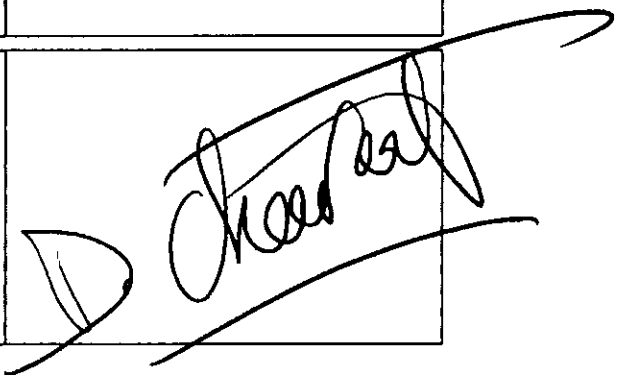
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

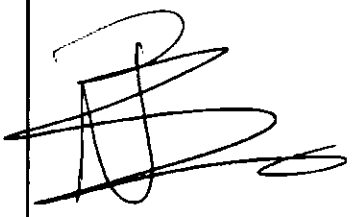
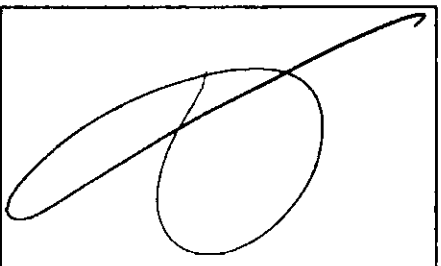
DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme ROBACH Caroline a signé à GRENOBLE le 03 juillet 2020	
Mme BARGIN Martine a signé à GRENOBLE le 03 juillet 2020	
Mme BARGIN Amélie a signé à GRENOBLE le 03 juillet 2020	
M. SANTENE Jean-Pierre a signé à GRENOBLE le 03 juillet 2020	
M. CHAVANT David a signé à GRENOBLE le 03 juillet 2020	

M. BARGIN Nicolas a signé à GRENOBLE le 03 juillet 2020	
Mme VRIGNON Stéphanie agissant en qualité de représentant a signé à GRENOBLE le 03 juillet 2020	
et le notaire Me MALATRAY FRANCK a signé à GRENOBLE L'AN DEUX MILLE VINGT LE TROIS JUILLET	