RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Enregistré à SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT NANTES.
Le 8/08/25 Dossier Référence 2025 N 3287
Enregistrement : 0€ Pénalités : 0€
Total liquidité : 0€
Montant reçu : 0€
Le Contrôleur principal des finances publiques.

Dossier N° 2025003463

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE CINQ AOUT
A VERTOU (44120), 26, rue de l'Ile de France, au siège de l'office notarial,

Maître François CERES soussigné, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée ' SCP Arnaud AUDRAIN - Olivier CAPELLE - Marie DENIS-NOUJAIM - François CERES ', titulaire d'un office notarial dont le siège est à VERTOU (Loire-Atlantique), 26 rue de l'Ile de France

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

STATUTS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1) Madame Jocelyne Marie Suzanne **BREGEON**, retraitée, demeurant à [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]
[redacted] de Monsieur Pierre FAVAUGE,
à la mairie de [redacted] le 10 mars 1990.
Soumise au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
De nationalité [redacted]
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

2) Monsieur Julien **FAVAUGE**, responsable achat, demeurant à PONT-SAINT-MARTIN (44860), 9, rue du Bois de Sendal,
Né à [redacted] le [redacted]

[redacted]

Partenaire de Madame Stéphanie Claire Cindy PARTENAY, aux termes d'un pacte civil de solidarité en date du 25 avril 2022 et enregistré au service de l'état civil de la mairie de NANTES (44000), le 25 avril 2022.

[redacted]

De nationalité [redacted]

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

3) Monsieur Pierre **FAVAUGE**, retraité, demeurant à [redacted]

Né à [redacted] le [redacted]

[redacted] de Madame Jocelyne Marie Suzanne BREGEON,

[redacted] à la mairie de SAUTRON (44880), le 10 mars 1990.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

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

De nationalité [redacted]

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés les « ASSOCIES ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Jocelyne **BREGEON** est ici présente.
- Monsieur Julien **FAVAUGE** est ici présent.
- Monsieur Pierre **FAVAUGE** est ici représenté par Madame Chrystelle ROUSSELOT en vertu d'une procuration sous seing privée demeurée ci-annexée.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 52 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou règlementaires qui modifieraient ces textes ainsi que par les présents statuts.

Ci-après dénommée la « SOCIETE ».

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La SOCIETE a pour objet :

La propriété, la mise en valeur, la gestion, l'exploitation, l'administration, la mise à disposition à titre gratuit et la location de biens et droits immobiliers, et éventuellement de tous biens et droits immobiliers bâtis ou non bâtis dont la société pourra devenir propriétaire par voie d'acquisition, construction, échange, apport, prise de participation dans toute société immobilière, ou autrement, tout en évitant les contraintes liées au régime de l'indivision légale telle que prévue aux articles 815 et

suivants du Code Civil.

L'emprunt de toutes sommes nécessaires à la réalisation de l'objet ci-dessus, avec ou sans garanties hypothécaires ou sûretés réelles, et accessoirement le cautionnement personnel ou hypothécaire, simple ou solidaire, des prêts consentis, par toute personne physique ou morale, aux associés ensemble ou séparément, pour leur permettre de libérer les parts sociales auxquelles ils auront souscrit lors de la constitution de la société ou lors d'une augmentation de capital social.

L'entretien, l'aménagement, la restauration des biens de la société.

Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vente, échange ou apport en Société.

La prise de participation dans toute société immobilière donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de biens immobiliers,

Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

La propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions ou autrement.

Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La SOCIETE est dénommée **2JF IMMO.**

Les actes et documents émanant de la SOCIETE et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots « société civile » puis de l'énonciation du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'identification au SIREN ainsi que de l'indication de la ville du greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à [redacted]

[redacted] pourra être transféré en tout autre lieu sur le territoire français par décision du ou des gérants, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés.

La création, le déplacement, la fermeture d'agences, succursales, dépôts et établissements quelconques, situés en tous lieux en France ou à l'étranger interviennent sur simple décision de la gérance, sous réserve du respect des limitations de pouvoirs éventuellement stipulées pour ces opérations.

ARTICLE 5 - DUREE - PROROGATION

ARTICLE 5-1 - DUREE

La durée de la SOCIETE est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 5-2 - PROROGATION

Par décision collective extraordinaire des associés, la SOCIETE peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Un (1) an au moins avant la date normale d'expiration de la SOCIETE, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la SOCIETE doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

Lorsque la consultation n'a pas eu lieu, le Président du tribunal judiciaire, statuant sur requête à la demande de tout associé dans l'année suivant la date d'expiration de la SOCIETE, peut constater l'intention des associés de proroger la SOCIETE et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois (3) mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer. Si la SOCIETE est prorogée, les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation sont réputés réguliers et avoir été accomplis par la SOCIETE ainsi prorogée.

ARTICLE 6 - REGIME FISCAL

Les associés déclarent vouloir se soumettre au régime de l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 7 - APPORTS

Au titre de la constitution de la SOCIETE, l'ASSOCIE apporte, savoir :

ARTICLE 7-1 - APPORTS EN NUMERAIRE

APPORTS EN NUMERAIRE EFFECTUES PAR MADAME JOCELYNE BREGEON

Madame Jocelyne BREGEON fait apport à la SOCIETE, en numéraire d'une somme de UN EURO (1,00 €).

Cet apport est réalisé à titre de remploi, la somme apportée étant un bien propre ainsi qu'il est précisé ci-après.

L'apport en numéraire ci-dessus effectué a été intégralement libéré.

Cette somme d'un montant total de UN EURO (1,00 €), a été déposée dès avant ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, sur un compte ouvert au nom de la SOCIETE en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

En rémunération de cet apport, Madame Jocelyne BREGEON se voit attribuer UN (1) part sociale.

APPORTS EN NUMERAIRE EFFECTUES PAR MONSIEUR JULIEN FAVAUGE

Monsieur Julien FAVAUGE fait apport à la SOCIETE, en numéraire d'une somme de QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (98,00 €).

L'apport en numéraire ci-dessus effectué a été intégralement libéré.

Cette somme d'un montant total de QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS

(98,00 €), a été déposée dès avant ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, sur un compte ouvert au nom de la SOCIETE en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

En rémunération de cet apport, Monsieur Julien FAVAUGE se voit attribuer QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (98) parts sociales.

APPORTS EN NUMERAIRE EFFECTUES PAR MONSIEUR PIERRE FAVAUGE

Monsieur Pierre FAVAUGE fait apport à la SOCIETE, en numéraire d'une somme de UN EURO (1,00 €).

L'apport en numéraire ci-dessus effectué a été intégralement libéré.
Cette somme d'un montant total de UN EURO (1,00 €), a été déposée dès avant ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, sur un compte ouvert au nom de la SOCIETE en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

En rémunération de cet apport, Monsieur Pierre FAVAUGE se voit attribuer UN (1) part sociale.

Le montant total des apports en numéraire s'élève à la somme de CENT EUROS (100,00 €).

RECAPITULATION DES APPORTS

Il a été effectué par les soussignés les apports suivants :
- apports en numéraire : 100,00 € ;

Le total des apports consenti à la SOCIETE s'élève à la somme de :
100,00 €

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 8-1 - CONSTITUTION DU CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00 €).

Il est divisé en 100 parts de UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100.

Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs :
- à Madame Jocelyne BREGEON en rémunération de son apport global d'un montant total de UN EURO (1,00 €), une (1) part, numérotée 1.
Ci, 1 part.

- à Monsieur Julien FAVAUGE en rémunération de son apport global d'un montant total de QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (98,00 €), quatre-vingt-dix-huit (98) parts, numérotées de 2 à 99,
Ci, 98 parts.

- à Monsieur Pierre FAVAUGE en rémunération de son apport global d'un montant total de UN EURO (1,00 €), un (1) part, numérotée 100.

Ci, 1 part.

Soit **TOTAL**, égal au nombre de parts composant le capital social : 100,
Ci, 100 parts.

ARTICLE 8-2 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social est augmenté, soit par création de parts nouvelles, soit par majoration du montant nominal des parts existantes selon les modalités prévues sous le titre « Décisions collectives ».

Les parts nouvelles sont libérées, soit en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la SOCIETE, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit par apports en nature.

Toute augmentation de capital fait l'objet d'une décision collective extraordinaire des associés prise dans les conditions prévues aux présents statuts. Toutefois, en cas d'augmentation de capital réalisée par voie d'élévation du montant nominal des parts existantes, à libérer en espèces, la décision doit être prise à l'unanimité.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées par les présents statuts.

En outre, si les souscripteurs-apporteurs sont mariés sous un régime de communauté il est fait application des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil dans les conditions prévues par les présents statuts.

Il peut être créé des parts avec prime ; dans ce cas, la décision collective des associés, portant augmentation du capital, fixe le montant de la prime et détermine son affectation.

AUGMENTATION DU CAPITAL EN NATURE

En cas d'augmentation de capital, soit en totalité, soit en partie, par des apports en nature, la décision des associés constatant la réalisation de l'augmentation du capital et la modification corrélative des statuts doit contenir l'évaluation de chaque apport en nature.

AUGMENTATION DU CAPITAL EN NUMERAIRE

En cas d'augmentation de capital par voie d'apports en numéraire, 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.

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 prévues aux présents statuts.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Si toutes les nouvelles parts sociales ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la SOCIETE à condition que ceux-ci soient agréés par les associés. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à soixante (60) jours.

Les associés pourront, lors de la décision afférente à l'augmentation du capital, renoncer, en tout ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

REDUCTION DU CAPITAL

Dans un but de résorption de pertes, le capital social peut être réduit soit par remboursement, soit par rachat des parts sociales, soit par réduction de la valeur nominale ou du nombre des parts sociales, ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

Elle est autorisée par décision extraordinaire de la collectivité des associés statuant dans les conditions exigées pour la modification des statuts selon les modalités prévues sous le titre « Décisions collectives ».

En aucun cas, cette réduction ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

Toute décision emportant, selon le cas, acceptation ou constatation du retrait d'un associé ou du non agrément des héritiers, légataires d'un associé décédé ou les dévolutaires des parts d'un associé dont la personnalité morale est disparue, vaut réduction de capital au moyen de l'annulation des parts sociales concernées à hauteur de la valeur nominale de celles de ces parts qui ne seraient pas rachetées par les associés ou toute autre personne dûment agréée la gérance ayant tout pouvoir pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Tout titulaire de parts, en accord avec le gérant, peut déposer des fonds dans la caisse sociale, en compte courant libre, en vue de faciliter le financement des opérations sociales, dès lors que le capital social est entièrement libéré.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retraits sont fixées d'un commun accord entre l'associé intéressé et le gérant, le tout conformément à la législation en vigueur.

Les avances en compte courant sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

II - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 10-1 - SOUSCRIPTION DES PARTS

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

ARTICLE 10-2 - LIBERATION DES PARTS SOCIALES

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la SOCIETE au Registre du commerce et des sociétés ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Sous réserve des autres conditions de libération des parts sociales de numéraire créées à la fondation et indiquées ci-dessus, et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire sont libérées

intégralement à la souscription.

ARTICLE 10-3 - REPRESENTATION DES PARTS

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

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

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

ARTICLE 10-4 - INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la SOCIETE.

Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SOCIETE par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, ou en dehors d'eux, parmi les autres associés.

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

Sauf convention contraire, signifiée à la SOCIETE, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

ARTICLE 11 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

ARTICLE 11-1 - DROIT D'INTERVENTION DANS LA VIE SOCIALE

Tout titulaire de parts a le droit, savoir :

- d'obtenir, une (1) fois par an, communication des livres et des documents sociaux ;
- de poser, à tout moment, des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, questions auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un (1) mois ;
- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées ci-après ;
- de participer aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après et d'y voter.

ARTICLE 11-2 - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

L'usufruitier exercera le droit de vote tant aux assemblées générales ordinaires qu'extraordinaires, auxquelles le nu-propriétaire sera néanmoins convoqué.

Les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote lors des décisions collectives des associés, et notamment prévoir, sous réserve du droit, pour l'usufruitier, de voter pour toutes les décisions relatives à l'affectation des résultats, que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier pour toutes les décisions autres que l'affectation des résultats. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la SOCIETE par lettre recommandée adressée au siège social, la société étant tenue de respecter cette convention pour toute décision collective adoptée après l'expiration d'un délai d'un (1) mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la Poste faisant foi de la date d'expédition.

Quel que soit le titulaire des droits de vote, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

ARTICLE 11-3 - DROITS SUR LES BENEFICES, LES RESERVES ET LE BONI DE LIQUIDATION

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

ARTICLE 11-4 - DROIT AU MAINTIEN DES ENGAGEMENTS SOCIAUX

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

ARTICLE 11-5 - DROIT DE DISPOSITION SUR LES PARTS SOCIALES

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale a disparu sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux présentes.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS

ARTICLE 12-1 - OBLIGATIONS AUX DETTES SOCIALES

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la SOCIETE, selon les prescriptions légales et règlementaires applicables en ce domaine.

ARTICLE 12-2 - OBLIGATION DE RESPECTER LES 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 ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la SOCIETE, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

ARTICLE 13 - CESSION DES PARTS SOCIALES

FORME DES CESSIONS

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous signature privée.

Conformément aux dispositions du Code civil :

- toute cession prendra effet au jour de la date de l'acte entre le cédant et le cessionnaire ;

- elle devra être notifiée à la SOCIETE pour lui être opposable, sauf si la SOCIETE en prend acte par ses représentants es-qualités.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et

après publication sous forme d'un dépôt, au Registre du commerce et des sociétés. Ce dépôt pourra être effectué par voie électronique.

TRANSMISSION

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la SOCIETE qu'avec le consentement des associés.

L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision ordinaire.

La procédure d'agrément intervient conformément aux prescriptions du Code civil et du décret du 3 juillet 1978.

En vue d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts, en fait notification avec demande d'agrément à la SOCIETE par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'organe compétent a un mois pour statuer sur le projet de cession.

Si ce dernier est agréé, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession n'est pas agréé, la décision prise en ce sens est notifiée au cédant, puis à chacun des autres associés, par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des coassociés du cédant peut alors, pendant un délai de deux (2) mois, notifier une offre d'achat au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes, puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants, pour faire acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou par la SOCIETE elle-même.

Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf convention contraire entre eux, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la SOCIETE, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la SOCIETE.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si, dans un délai de six (6) mois à compter de la dernière des notifications visées 5ème alinéa du présent paragraphe, aucune offre d'achat n'est faite au cédant, 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 anticipée de la SOCIETE.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la SOCIETE, dans le délai d'un (1) mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

AGREMENT EN CAS DE DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

En cas de démembrement de propriété des parts sociales :

- la notification aux fins d'agrément devra être faite au à l'usufruitier et au nu-propriétaire ;
- le droit de vote sera exercé par l'usufruitier nonobstant toute disposition contraire des présents statuts ;
- la faculté de rachat appartient à l'usufruitier.

ARTICLE 14 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signature privée, signifié à la SOCIETE ou accepté par elle dans un acte authentique, et donnant lieu à la publicité requise par les dispositions règlementaires, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du Code civil.

Pour l'opposabilité aux tiers, le seul fait de la publication du nantissement assure le maintien du privilège du créancier gagiste sur les droits sociaux nantis.

Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux associés et à la SOCIETE, un (1) mois au moins avant la vente.

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

Ce consentement, s'il est donné, emporte agrément du cessionnaire, en cas de réalisation forcée des parts sociales, à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la SOCIETE.

Cependant, chaque associé conserve la faculté, bien que l'agrément du cessionnaire soit réputé acquis, de se substituer à ce dernier, dans un délai de cinq (5) jours francs, à compter de la vente.

Si plusieurs associés exercent cette faculté de substitution, ils sont 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 SOCIETE peut également racheter elle-même, en vue de leur annulation, les parts ayant fait l'objet de la vente forcée.

Pour l'application de la présente clause, le projet de nantissement doit être notifié par l'associé intéressé à la SOCIETE et à chacun des associés, soit par acte de commissaire de justice, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La décision relative au projet de nantissement est provoquée, prise et notifiée, dans les mêmes conditions de délai, de forme, de quorum et de majorité qu'en matière d'agrément de cessionnaire de parts sociales étranger à la SOCIETE.

ARTICLE 15 - REALISATION FORCEE 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 aux présents statuts, doit être notifiée un (1) mois avant la vente aux associés et à la SOCIETE.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la SOCIETE 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 dans les statuts.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la SOCIETE peuvent exercer la faculté de

substitution qui leur est reconnue.

Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 16 - TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES PAR LE DECES D'UN ASSOCIE

La SOCIETE n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non. Tous héritiers ou légataires d'un associé décédé, le conjoint commun en biens d'un associé décédé attributaire de parts communes, tous dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue, qu'ils aient qualité de personnes morales ou de personnes physiques, **ne deviennent associés qu'après avoir obtenu l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision ordinaire, hors la présence de ces héritiers**, légataires ou dévolutaires, les voix attachées aux parts de leurs auteurs n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités ou demander leur agrément, selon le cas, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois (3) mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

À défaut, la SOCIETE 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 SOCIETE elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

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

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la SOCIETE, moitié par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

En cas de démembrement de propriété de parts sociales :

- la notification aux fins d'agrément devra être faite au nu-propriétaire ;
- le droit de vote sera exercé par le nu-propriétaire nonobstant toute disposition contraire des présents statuts ;
- la faculté de rachat appartient au nu-propriétaire.

ARTICLE 17 - RETRAIT ET EXCLUSION D'UN ASSOCIE

ARTICLE 17-1 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

PROCEDURE DE RETRAIT

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la SOCIETE à la condition expresse que l'emprunt contracté par la SOCIETE dans le but d'acquérir le BIEN immobilier ci-après visé, soit intégralement remboursé et après autorisation donnée par une décision unanime, les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La demande de retrait est notifiée à la SOCIETE et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la SOCIETE.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

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

MODALITES DE REPRISE

L'associé qui se retire ne pourra exiger la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la SOCIETE et aura droit au remboursement de la valeur de ses parts conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

REMBOURSEMENT DES PARTS DE L'ASSOCIE RETRAYANT

Le remboursement sera effectué comptant.

Si les fonds de la SOCIETE s'avéraient insuffisants, il serait possible à ladite SOCIETE de contracter un emprunt dans le but d'atteindre la somme à rembourser.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un (1) mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un (1) mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 17-2 - EXCLUSION

PROCEDURE D'EXCLUSION

Tout associé peut être exclu de la SOCIETE par une décision motivée des associés, à la majorité fixée pour la modification des statuts, pour motifs graves tels que l'inexécution de l'obligation de libération d'apport ou tous comportements préjudiciables à la SOCIETE.

L'associé menacé d'exclusion est avisé au moins un (1) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des griefs retenus contre lui et invité à présenter sa défense devant l'assemblée générale, en personne ou par mandataire. L'assemblée peut décider de son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

Par application de l'article 1844, alinéa 1er, du Code civil, l'associé faisant l'objet de la procédure d'exclusion est invité à participer à l'assemblée générale et à voter la résolution ayant un tel objet.

La décision d'exclusion sera prise en assemblée à bulletin secret ; elle sera notifiée à l'intéressé, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, dans un délai maximum de sept (7) jours.

L'exclusion prend effet à la date à laquelle il est procédé au remboursement des parts sociales de l'associé exclu. La valeur de ses parts est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. L'associé ne peut prétendre à la reprise en nature.

EXCLUSION DE PLEIN DROIT

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant l'un des associés, et à moins que les autres associés ne décident

à l'unanimité de dissoudre la SOCIETE, il est procédé, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

III - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 18 - GERANCE

ARTICLE 18-1 - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - DEMISSION ET REVOCATION

NOMINATION

La SOCIETE est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, l'acte de nomination indique le nom de ses représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

Cette nomination résulte d'une décision collective ordinaire des associés.

Est nommé en qualité de gérant de la SOCIETE, Monsieur Julien FAVAUGE, qui déclare accepter le mandat qui lui est confié, et précise ne se trouver dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

Les gérants sortants sont rééligibles.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, l'acte de nomination indique le nom de ses représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

DUREE DES FONCTIONS

La durée des fonctions de la gérance est fixée sans limitation de durée.

Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

DEMISSION

Un gérant peut démissionner de ses fonctions, sans être tenu de justifier sa décision, mais à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés et des autres gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée six (6) mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours. La démission ne prendra effet qu'à compter de la date de cette clôture. Le gérant démissionnaire devra rendre compte de sa gestion conformément à l'article 1856 du Code civil. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages-intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la SOCIETE.

Une démission sans juste motif est susceptible d'exposer son auteur à des dommages-intérêts envers la SOCIETE, si elle est de nature à causer préjudice à cette dernière.

La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

REVOCATION

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, à tout moment, par décision collective extraordinaire.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts.

La révocation d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre droit à retrait de la SOCIETE, à la condition qu'il ait notifié sa décision dans les huit (8) jours de la décision de révocation, et à remboursement de ses droits sociaux.

La révocation du gérant, associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la SOCIETE.

VACANCE DE LA GERANCE

Si pour quelque cause que ce soit, la SOCIETE se trouve dépourvue de gérant, tout associé, peut réunir les associés ou, à défaut, peut demander au président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la SOCIETE a été dépourvue de gérant depuis plus d'un (1) an, tout intéressé peut demander au tribunal compétent de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la SOCIETE.

PUBLICITE DES NOMINATIONS ET CESSATIONS

La nomination et la cessation des fonctions de la gérance donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions règlementaires.

Ni la SOCIETE, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de fonctions.

ARTICLE 18-2 - POUVOIRS DE LA GERANCE

POUVOIRS EXTERNES

Dans les rapports avec les tiers, **le gérant engage la SOCIETE par les actes entrant dans l'objet social.**

Sauf à respecter les dispositions ci-après prévues, la gérance peut constituer hypothèque ou tout autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous signature privée.

POUVOIRS INTERNES

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt de la SOCIETE.

LIMITATIONS

En tout état de cause, les actes et opérations ci-après limitativement énumérés exigent l'accord préalable de la collectivité des associés, donné par décision extraordinaire ou ordinaire, selon qu'elle porte ou non atteinte directement ou indirectement à l'objet social (par exemple) :

- effectuer des achats, échanges et ventes des biens et droits immobiliers ;
- contracter tout type d'emprunts ;
- constituer des hypothèques ou des nantissements sur tout ou partie du patrimoine de la SOCIETE ;
- consentir, renouveler ou modifier un bail commercial, professionnel ou rural ;
- se porter caution d'un tiers ;
- participer à la fondation de sociétés et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer ;
- prendre des intérêts dans d'autres sociétés ;
- obtenir de tout créancier la renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés mineurs, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent intenter d'actions et de poursuites que contre la SOCIETE et les associés majeurs.

Toute infraction à la présente disposition pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

DELEGATION DE POUVOIRS

Un gérant peut donner à toute personne de son choix toutes délégations de pouvoirs limitées dans leur durée et dans leur objet.

ARTICLE 18-3 - REMUNERATION DES GERANTS

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération, fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle, dont toutes modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la SOCIETE, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 18-4 - RESPONSABILITE DES GERANTS

Chaque gérant est responsable individuellement envers la SOCIETE et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

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

Eventuellement et notamment en cas de présence de mineurs dans la SOCIETE, dans tous les actes contenant des engagements au nom de la société, la gérance devra, sous sa responsabilité, obtenir des créanciers la renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés mineurs, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent intenter d'actions et de poursuites que contre la SOCIETE et les associés majeurs.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La SOCIETE peut faire contrôler ses comptes par un (1) Commissaire aux comptes. Si elle y est tenue en vertu des dispositions légales et règlementaires, elle nommera au moins un (1) Commissaire aux comptes titulaire et un suppléant, pour six (6) exercices. Les Commissaires sont choisis sur la liste visée à l'article L. 822-1 du Code de commerce.

L'assemblée des associés peut mettre fin à la mission des Commissaires, quand

les conditions et critères ci-dessus évoqués cessent d'être remplis pour deux exercices consécutifs.

La mission et les prérogatives du Commissaire sont celles définies par les articles L. 823-9 est suivants du Code de commerce.

Les comptes de l'exercice écoulé sont mis à la disposition du Commissaire quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée annuelle ou avant l'envoi de la lettre de consultation annuelle des associés.

Le Commissaire est convoqué par lettre recommandée à la séance au cours de laquelle le ou les gérants arrêtent les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à l'assemblée annuelle ; en cas de consultation écrite, il reçoit les mêmes documents que les associés.

Les honoraires du Commissaire sont fixés selon les modalités règlementaires prévues pour les sociétés commerciales.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la SOCIETE et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur général, Directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément gérant de la SOCIETE.

La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérants de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la SOCIETE.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties conformément à l'article L. 612-5 du Code de commerce.

ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 21-1 - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives des associés s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous signature privée, soit en assemblée, soit enfin par voie de consultation écrite y compris par voie électronique.

NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives des associés sont de nature dite « ordinaire » ou « extraordinaire ».

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une (1) fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la SOCIETE au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Un quorum de 50 % des parts sociales est exigé pour la validité des décisions collectives.

A défaut d'atteindre ce quorum, une seconde assemblée doit être convoquée, sur le même ordre du jour dans un délai de trente (30) jours au plus après la date de l'assemblée n'ayant pu délibérer en raison de l'absence de quorum. Cette seconde assemblée délibère alors avec un quorum réduit de 30 % des parts sociales.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant 50 % des parts sociales présentes ou représentées.

L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital ;
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la SOCIETE ;
- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés ;
- la modification de la répartition des bénéfices.

Un quorum de 50 % des parts sociales est exigé pour la validité des décisions collectives.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant 75 % du capital.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

SOCIETE FORMEE DE DEUX ASSOCIES

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

MODALITES

ASSEMBLEES

Initiative des décisions

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres de son intention de provoquer une décision collective.

À défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et du texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le président du tribunal judiciaire ou de commerce statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargé de provoquer la décision collective.

Tout associé non-gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée,

demander à la gérance de provoquer une décision collective des associés sur une question déterminée. Si la gérance fait droit à cette demande, elle provoque la décision nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard d'un gérant 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 décision collective des associés.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un (1) mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire, selon la procédure accélérée au fond, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés selon toutes modalités prévues aux statuts.

Les frais de convocation ou de consultation sont à la charge de la SOCIETE.

Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée 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.

Modalités de convocation - Droit de communication

Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées postées au moins quinze (15) jours avant le jour fixé pour la réunion. La convocation doit indiquer de façon claire l'ordre du jour. Tout associé peut demander l'envoi à ses frais de tous documents nécessaires à son information. Ces documents sont également tenus à la disposition de tous les associés au siège social.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

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

Représentation

Chaque associé a le droit de participer et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire associé ou non. Toutefois, conformément à l'article 1161 du Code civil, un associé ne peut constituer un mandataire pour voter du chef d'une partie de ses parts et voter en personne du chef de l'autre partie.

Le mandat de représentant d'un associé est donné pour une seule assemblée et pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Réunion de l'assemblée

L'assemblée peut être réunie à tout moment chaque fois que l'intérêt social le demande. Cependant, chaque année doit obligatoirement être réunie, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'entre eux et celle-ci peut désigner un secrétaire, associé ou non. De plus, elle ne peut délibérer sur une question qui ne serait pas inscrite à l'ordre du jour.

Une feuille de présence devra être tenue.

ARTICLE 21-2 - EFFETS DES DECISIONS

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même

absents, dissidents ou protégés.

IV - EXERCICE SOCIAL - COMPTES ET RESULTATS

ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il débute le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SOCIETE au Registre du commerce et des sociétés, pour se terminer le 31 décembre 2026.

ARTICLE 23 - OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES - COMPTABILITE - AFFECTATION ET REPARTITION

D'un commun accord, les associés déclarent opter pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions de l'article 239 du Code général des impôts.

ARTICLE 23-1 COMPTABILITE

Il est tenu un livre journal où sont inscrites jour après jour toutes les recettes et les dépenses.

Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'affecter la recette ou la dépense selon les modalités de paiement et selon sa nature.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts, apportant toutes précisions sur ceux-ci, en particulier sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Tous les ans, il est procédé à des amortissements sur les immobilisations susceptibles de dépérissement.

Sont portées comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la SOCIETE, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts.

Sont portées comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunts.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent ou le déficit de la période de référence.

ARTICLE 23-3 AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges sociales, ainsi que de tous amortissements de l'actif social et toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice ou le déficit de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau. Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés à proportion de leur participation dans le capital.

La part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé

qui a apporté le moins.

Les pertes, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves, sont portées à un compte "Pertes antérieures", inscrit au bilan pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective ordinaire, peuvent néanmoins décider de les prendre immédiatement en charge, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de sa participation au capital social.

En tout état de cause, le mode d'affectation du résultat de l'exercice reste sans incidence sur les obligations fiscales personnelles de chaque associé, compte tenu de la réglementation en vigueur.

V - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 24 - DISSOLUTION

La dissolution de la SOCIETE intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi ou le cas échéant celles évoquées aux présents statuts.

La SOCIETE n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le redressement judiciaire, la dissolution ou la disparition de la personnalité morale d'un ou plusieurs associés, ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

ARTICLE 25 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la SOCIETE.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la SOCIETE. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un (1) an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la SOCIETE.

La dissolution de la SOCIETE devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la SOCIETE à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 26 - LIQUIDATION

La dissolution de la SOCIETE dans le cas prévu à l'article ci-dessus entraîne sa liquidation, hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la SOCIETE subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La SOCIETE est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote ou à défaut par décision judiciaire.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger,

compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décision qui font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Ni la SOCIETE ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

VI - DISPOSITIONS GENERALES

DECLARATIONS

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les personnes désignées ci-dessus sous le paragraphe « Identifications des associés », déclarent, chacune en ce qui la concerne, par elle-même ou leur mandataire :

- avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger ;
- ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation de biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ou la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ;

DECLARATIONS SUR L'APPORT

Madame Jocelyne Marie Suzanne BREGEON déclare que les biens apportés ont le caractère de biens propres, comme provenant de la succession de Madame Suzanne Claire Marie Josephine BREGEON, née BLANCHARD, sa mère.

Elle déclare en outre vouloir procéder au remploi de ses fonds de manière à ce que les biens achetés lui tiennent lieu de biens propres par l'effet de la subrogation.

Intervention du conjoint

Aux présentes, est à l'instant intervenu et a comparu :

Monsieur Pierre FAVAUGE conjoint commun en biens de Madame Jocelyne Marie Suzanne BREGEON,

Lequel, après avoir pris connaissance des présentes, déclare reconnaitre le caractère propre des fonds employés et des parts sociales attribuées à son épouse,

Renonçant ainsi à tout recours à ce sujet ou à revendiquer sa qualité d'associé.

DECLARATIONS FISCALES - FORMALITES

ENREGISTREMENT

Les présents statuts sont enregistrés gratuitement en application des articles 810-I et 810 bis du Code général des impôts.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. ».

A ce titre, les parties conviennent que les informations obtenues à l'occasion des négociations du présent contrat doivent rester confidentielles à l'exception de celles nécessaires à son exécution.

CONTESTATIONS - FORMALITES

CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la SOCIETE et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la SOCIETE et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la SOCIETE, avec attribution de juridiction au tribunal judiciaire de ce siège.

IMMATRICULATION - PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à partir de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de NANTES.

Jusqu'à cette date, les rapports entre les associés seront régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations, et les personnes agissant au nom de la société en formation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des fondateurs et aux porteurs d'expéditions, originaux, copies ou extraits conformes de pièces constitutives, à l'effet d'accomplir toutes formalités auprès du guichet unique et de déposer, le document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s).

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

- Actes accomplis avant la signature des statuts

Un état des actes accomplis pour le compte de la SOCIETE en formation avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la SOCIETE est présenté aux associés avant la signature des statuts.

Ledit état est annexé sous forme de copie aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la SOCIETE, lorsque celle-ci aura été immatriculée.

- Actes à accomplir après la signature des statuts – Mandats

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou plusieurs d'entre eux, ou au gérant non associé qui a été désigné, de prendre des

engagements pour le compte de la SOCIETE.

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

- Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES APRES LA SIGNATURE DES STATUTS ET AVANT L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE AU RCS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la SOCIETE au Registre du commerce et des sociétés, les associés donnent mandat à Monsieur Julien FAVAUGE, de réaliser pour le compte de la SOCIETE en formation les actes et engagements urgents dans l'intérêt social et énoncés ci-après, savoir :

- SE SUBSTITUER dans le bénéfice du compromis de vente sous seing privé signé entre Madame Florence, Michèle, Régine BENOIT et les associés en date des 27 et 30 mai 2025

- ACQUERIR l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION ET USAGE DU BIEN

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 situé **1 à 3 rue de la mitrie 23, 25 ,27 et 29 rue des chalâtres 44000 NANTES.** .

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
CE	122	23 rue des chalâtres	62a 25ca

Contenance totale : **62a 25ca** .

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

Adresse postale des biens :

[redacted]

LOT NUMERO QUARANTE-SEPT (47)

Description :

Au premier étage du bâtiment C, dans le bloc B, un appartement composé d'une entrée avec placard, trois chambres, séjour, cuisine aménagée (plaque, hotte), salle d'eau, WC, séchoir.

Et les **mille quarante / cent millièmes (1040 / 100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.** .

Et les **trois cent soixante-dix-sept / dix millièmes (377 / 10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment BC** .

LOT NUMERO SOIXANTE-QUINZE (75)

Description :

Au rez-de-chaussée du bâtiment BC la cave numéro 4

Et les **trente / un millionèmes (30 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.** .

Et les **onze / dix millièmes (11 / 10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment BC** .

Moyennant le prix de cent soixante-huit mille cinq cents euros (168500 €) qui

sera payé comptant le jour de l'acte authentique à recevoir par Maître HULLIN, notaire à NANTES ;

- FIXER l'époque d'entrée en jouissance, obliger la SOCIETE à l'exécution de toutes les charges et conditions qui seront stipulées, exiger toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge ;

- FAIRE OPERER toutes publications, purges, dénonciations, notification et offre de paiement, provoquer tous ordres, y produire, payer le prix d'acquisition avec tous accessoires, soit au vendeur, soit aux créanciers délégataires ou colloqués ;

- FAIRE toutes consignations, former toutes demandes de mainlevée et faire toutes déclarations et réquisitions ;

- FAIRE toutes affirmations prescrites par la loi.

- EMPRUNTER auprès de tout établissement bancaire, la somme nécessaire au paiement de cette acquisition

- CONVENIR de toutes les modalités et conditions particulières de remboursement de ce prêt, notamment quant à son taux d'intérêt et sa durée de remboursement, consentir à toutes garanties qui seront exigées par l'établissement bancaire, notamment déclarer que les fonds ayant servi au paiement du prix d'acquisition proviennent à due concurrence du prêt qui a été consenti à la SOCIETE par l'établissement bancaire, le tout afin que ce dernier bénéficie de l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers instituée par l'article 2402, 2° du Code civil, enfin s'il y a lieu, affecter hypothécairement l'immeuble acquis au profit du prêteur.

- et aux effets ci-dessus, PASSER ET SIGNER tous actes et pièces, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire tout ce qui sera utile et le nécessaire.

Ces actes et engagements seront repris par la SOCIETE par le seul fait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Ce mandat se poursuivra dans les mêmes termes après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Le représentant légal de la SOCIETE déposera au guichet unique, lors de la demande d'immatriculation de la SOCIETE ou au plus tard dans les quinze (15) jours à compter de la délivrance du récépissé de dépôt de dossier de création d'entreprise, le formulaire relatif au ou aux bénéficiaires effectifs dûment renseigné, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 574-5 du Code monétaire et financier.

Un nouveau formulaire relatif au ou aux bénéficiaires effectifs devra être déposé dans les trente (30) jours suivant tout fait ou acte rendant nécessaire la rectification ou le complément des informations qui y sont mentionnées.

TITRES, CORRESPONDANCES ET RENVOI DES PIECES

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à la SOCIETE devront s'effectuer à l'adresse du siège susmentionnée.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires relatifs à la constitution de ladite SOCIETE et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par la SOCIETE, inscrits en compte de frais généraux et amortis dès la première année et, en tous cas, avant toute distribution de bénéfices.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du montant des apports convenus. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation desdits apports.

VII - DISPOSITIONS FINALES

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MEDIATION

MEDIATION ENTRE LES PARTIES

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter du contenu du présent acte, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediation.notaires.fr.

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediateur-notariat.notaires.fr/.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...) ;
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted]

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

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties et font partie intégrante de la minute.

Chacune d'elles est revêtue d'une mention signée par le notaire soussigné ; toutefois si les feuilles des annexes sont, lors de la signature par les parties, réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition, il n'y a pas lieu d'apposer sur les annexes la mention prévue à l'article 22 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, modifié par le décret n° 2005-973 du 10 août 2005.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître François CERES

Mme Jocelyne Marie Suzanne BREGEON A signé A l'office Le 5 août 2025	[redacted]
M. Julien FAVAUGE A signé A l'office Le 5 août 2025	[redacted]
Mme Chrystelle ROUSSELOT, représentante de M. Pierre FAVAUGE A signé A l'office Le 5 août 2025	[redacted]
et le notaire Me CERES Fran A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE CINQ AOÛT	[redacted]

POUR COPIE AUTHENTIQUE
Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.
Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro 34412320252657213

Me François CERES, Notaire associé VERTOU (Loire-Atlantique)

[redacted]

Signée par :
CERES François (3441230011)
Signée le :
18/08/2025 à 14:39:03.