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

2AB
Société civile au capital de 1.070.000 €
Siège : 4 impasse des Lauriers
17650 SAINT-Denis-d'Oléron

RCS LA ROCHELLE 534 553 961

STATUTS

mis à jour suite à l'acte de donation reçu le 15 avril 2016
par Maître CHEVALIER, notaire à PLOUFRAGAN

Copie certifiée conforme par la gérance

[redacted]

L'AN DEUX MILLE ONZE
Le vingt- sept août
A SAINT-DENIS D'OLERON (Charente-Maritime), 38 boulevard de l'océan au domicile de Madame PREVOST,
Monsieur Ronald CHEVALIER, Diplômé Notaire, Suppléant de Maître Francis CHEVALIER, Notaire à PLOUFRAGAN (Côtes d'Armor) habilité à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-BRIEUC le 20 juin 2011.

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Madame Mireille Renée Anne Ma[redacted]
Monsieur Jean Pierre **FERRIERE**, demeurant à [redacted]
mariage reçu par Maître Augustin DUMAS, notaire à BARBEZIEUX SAINT HILAIRE, le 29 juin 1996, préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-DENIS D'OLERON (17650), le 5 juillet 1996.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Est présente à l'acte.

2°) Monsieur Axel Patrick Henri René **BERTHELOT**, Commerçant, demeurant à [redacted]
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré
Est présent à l'acte.

MP AB
AB

3°) Mademoiselle Alexandra Anne-Marie Jeanne **BERTHELOT**, Secrétaire de direction, demeurant à [redacted]
Née à [redacted]
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale
Non soumise à un pacte civil de solidarité, ainsi déclarée
Est présente à l'acte

EXPOSE

Les parties déclarent qu'elles ont convenu de la constitution de la société ci-dessous et de ses modalités financières et juridiques préalablement aux présentes, notamment aux termes des déclarations d'intention d'aliéner signées par elles à SAINT-DENIS D'OLERON les 26 et 30 juillet 2011 sous la condition suspensive de non préemption de la commune, et de l'indivisibilité des apports.

Les conditions suspensives étant levées par les décisions de non préemption de la commune par lettres en date du 8 août 2011, il est ici passé à la régularisation des présentes.

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE STATUTS	
Titre I	**-Caractéristiques**
Titre II	**-Apports-Capital social**
Titre III	**-Parts sociales**
Titre IV	**-Administration**
Titre V	**-Comptes sociaux**
Titre VI	**-Dispositions diverses**
DEUXIEME PARTIE DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES	

PREMIERE PARTIE- STATUTS

TITRE I- CARACTERISTIQUES

Article 1 : FORME

La société a la forme d'une société civile régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et du Décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents.

Article 2 : OBJET

La société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la

[redacted]

MP AB
AB

location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, portefeuille de valeur mobilière, ainsi que tous biens mobiliers.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Article 3 : DENOMINATION

La dénomination sociale est "2 AB"

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 SAINT-DENIS D'OLERON (17650), 4 impasse des lauriers

Il pourra être transféré en tout autre endroit 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 du Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

1-Prorogation

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, la collectivité des associés devra être consultée à l'effet de décider de la prorogation de la société.

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 la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation sera prise à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

2-Dissolution

La société sera dissoute dans tous les cas prévus par l'article 1844-7 du Code Civil.

La dissolution ne pourra pas intervenir automatiquement par suite d'un événement affectant la qualité d'un associé, comme par exemple : décès, faillite personnelle, liquidation ou règlement judiciaire d'un associé, cessation des fonctions d'un gérant, associé ou non.

MP AB

AB

TITRE II- APPORTS- CAPITAL SOCIAL

Apports-Libération

Apports des associés

Article 6 : Apports en nature

Les apports en nature suivants sont effectués, savoir :

1°) Par Madame Mireille **PREVOST**, sus nommée une parcelle de terrain située à [redacted] lieudit LE BOURG ci-après désigné sous l'article 1 et la moitié d'un immeuble en pleine propriété situé à [redacted] lieudit la Boirie ci-après désigné sous l'article 2

Cet apport, net de tout passif, est évalué à la somme de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS, ci.....540.000,00 Euros

2°) Par Monsieur Axel BERTHELOT, sus nommé le quart d'un immeuble en pleine propriété situé à [redacted] lieudit la Boirie ci-après désigné sous l'article 2

Cet apport, net de tout passif, est évalué à la somme de DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS, ci.....265.000,00 Euros

3°) Par Mademoiselle Alexandra BERTHELOT, sus nommée le quart d'un immeuble en pleine propriété situé à [redacted] lieudit la Boirie ci-après désigné sous l'article 2.

Cet apport, net de tout passif, est évalué à la somme de DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS, ci.....265.000,00 Euros

DESIGNATION DES IMMEUBLES APPORTES

Article 1 :

L'immeuble apporté par Madame PREVOST est ci-après désigné :

Une parcelle de terrain, située à [redacted] (Charente Maritime) lieudit « Le Bourg », cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	195	LE BOURG	0ha00a44ca

Total surface : 00ha00a44ca

Tel que le dit BIEN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

MP AB
AB

EVALUATION

La valeur de la pleine propriété, de cette parcelle retenue par l'apporteur est de DIX MILLE EUROS (10.000,00 eur).

Article 2 :

L'immeuble apporté par les trois associés, est ci-après désigné

DESIGNATION

A SAINT-DENIS D'OLERON (Charente-Maritime) 17650 La BOIRIE

Un terrain nu avec bâtiments à démolir, et une petite construction.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	214	4 IMP DES LAURIERS	00ha16a47ca
AE	215	LA BOIRIE	00ha20a80ca
AE	216	LA BOIRIE	00ha03a85ca
AE	217	LA BOIRIE	00ha06a95ca
AE	218	LA BOIRIE	00ha14a44ca
AE	219	LA BOIRIE	00ha25a10ca

Total surface : 00ha87a61ca

Tel que le dit BIEN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EVALUATION

La valeur de la pleine propriété, de l'ensemble immobilier, retenue par les parties est de UN MILLION SOIXANTE MILLE EUROS (1.060.000,00 eur).

ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles ci-dessus désignés appartiennent à :

I-Madame Mireille PREVOST, savoir :

La parcelle désignée sous l'article 1,

Pour lui avoir été attribué sous le premier lot, aux termes d'un acte reçu par Maître Augustin DUMAS, Notaire à BARBEZIEUX SAINT-HILAIRE le 10 mai 2005, contenant partage des meubles et immeubles dépendant de la succession de Monsieur René PREVOST, en son vivant retraité, demeurant à [redacted] 14 rue du Port, [redacted] en premières noce de Madame VANHELSTRAETEN Roberte Aimée et veuf en secondes noces de Madame JOUAN

MP AB
AB

Anne Marie, et non remarié, né à [redacted] le [redacted] décédé à LA ROCHELLE le 20 avril 2004, laissant pour recueillir sa succession :

1) Madame Mireille PREVOST sus nommée,
Sa fille légitime, issue de son deuxième mariage
Héritière à concurrence de un tiers de la succession au titre de sa réserve héréditaire et légataire à concurrence d'un tiers au titre de la quotité disponible en vertu d'un testament olographe en date à [redacted] du 30 juin 2003, déposé au rang des minutes de Maître DUMAS notaire sus nommé suivant procès-verbal en date du 1er septembre 2004.

2) Madame Patricia BRULLIAU, [redacted] de Monsieur MOREAU
Sa petite fille légitime, venant par représentation de Madame Nicole Josette PREVOST, sa mère, décédée à [redacted] le 18 avril 1990, née du premier mariage du défunt.
Héritière à concurrence d'un sixième de la succession au titre de la réserve de sa mère.

3) Madame Véronique BRULLIAU, [redacted] de Monsieur COIFFE
Sa petite fille légitime, venant par représentation de Madame Nicole Josette PREVOST, sa mère, décédée à [redacted] le 18 avril 1990, née du premier mariage du défunt.
Héritière à concurrence d'un sixième de la succession au titre de la réserve de sa mère.

Ainsi que ces qualités et décès ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé après ledit décès, par Maître DUMAS, notaire à BARBEZIEUX SAINT-HILAIRE, le 17 septembre 2004.

La transmission par décès des droits réels immobiliers composant la succession de Monsieur PREVOST a fait l'objet d'une attestation immobilière dressée par Maître DUMAS, notaire sus nommé le 17 septembre 2004, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 10 novembre 2004 Volume 2004P numéro 8411.

Quant au partage successoral, il a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Madame Mireille PREVOST d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT TREIZE EUROS DEUX CENTS, payée comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 18 juillet 2005 Volume 2005P numéro 5253.

La moitié en pleine propriété de l'immeuble désigné sous l'article 2 :

PARTIE (les deux/huitièmes) : pour l'avoir reçue des consorts VAREILLE à titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision, aux termes d'un acte reçu par Maître Augustin DUMAS, Notaire à [redacted] le 31 décembre 1992.

Cet acte contenait toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 25 février 1993, Volume 1993P numéro 1306.

ET LE SURPLUS : pour lui avoir été attribué sous le deuxième lot, aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à [redacted] le 31 décembre 1992,

MP AB

AB

contenant partage des immeubles dépendant tant de la communauté légale des biens meubles et acquêts ayant existé entre Monsieur René Ludovic Marie PREVOST et Madame Anne Marie JOUAN, que de la succession de :

Madame Anne Marie JOUAN, née à [redacted] le [redacted] épouse en secondes noces de Monsieur René PREVOST, décédée à SAINT DENIS D'OLERON le 23 mai 1970, laissant pour recueillir sa succession :

1°) Monsieur René PREVOST sus nommé, né à [redacted] le [redacted]

Son époux survivant avec lequel elle s'était [redacted]

Donataire d'un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit tant en vertu d'un acte de donation reçu par Maître JOUBERT, Notaire à SAINT GEORGES D'OLERON le 17 octobre 1968 que d'un acte d'option par Monsieur PREVOST reçu par le même notaire le 14 mai 1971.

2°) Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément pour un tiers, sauf les droits du conjoint survivant :

-Monsieur Marcel Claude VAREILLE
-Madame Denise VAREILLE épouse LE BALLE
Ses deux enfants issus de son union avec Monsieur Marcel Bernard VAREILLE,
-et Madame Mireille PREVOST
Sa fille issue de son second mariage

Ainsi que ces qualités et décès ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé après ledit décès, par Maître JOUBERT, notaire à SAINT-GEORGES D'OLERON, le 16 avril 1971.

La transmission par décès des droits réels immobiliers composant la succession de Madame JOUAN a fait l'objet d'une attestation immobilière dressée par Maître JOUBERT, notaire sus nommé le 6 août 1971, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 15 décembre 1971 Volume 4501 numéro 15.

Une attestation complémentaire concernant la parcelle A numéro 65 a été établie par Maître DUMAS, notaire sus nommé le 31 décembre 1992, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 25 février 1993 Volume 1993P numéro 1305.

Quant au partage successoral, il a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Madame Mireille PREVOST d'un montant de 912.500,00 francs, payé depuis ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 25 février 1993 Volume 1993P numéro 1308.

II-Monsieur Axel BERTHELOT et Mademoiselle Alexandra BERTHELOT, savoir :

La moitié en pleine propriété de l'immeuble désigné sous l'article 2,

La nue-propriété :

Pour leur avoir été attribué sous le premier lot, aux termes d'un acte reçu par Maître DIERES MONPLAISIR, Notaire à LA ROCHELLE le 20 octobre 2009, contenant donation-partage par Madame Mireille PREVOST sus nommée à leur profit.

Cette donation-partage contenait une réserve d'usufruit au profit de Madame PREVOST, ainsi qu'une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, et une réserve de droit de retour.

[redacted]

AB

A.B

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 7 décembre 2009, Volume 2009P numéro 6949.

Et l'usufruit :

Pour leur avoir été attribué sous le lot unique, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Ronald CHEVALIER, Suppléant de Maître Francis CHEVALIER Notaire à PLOUFRAGAN (Côtes d'Armor) les 2 et 3 juillet 2011, contenant donation-partage par Madame Mireille PREVOST sus nommée à leur profit.

Cette donation-partage contenait une réserve de droit de retour au profit de Madame PREVOST.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au bureau des hypothèques de MARENNES.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'immeuble désigné sous l'article 1

La Société aura la propriété et la jouissance de l'immeuble apporté à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés, l'immeuble étant libre de toute occupation ou location.

L'immeuble désigné sous l'article 2

La Société aura la jouissance de l'immeuble apporté à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par la perception des loyers.

Elle sera donc à compter également de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, propriétaire de l'immeuble apporté.

Les parties déclarent que l'immeuble est loué suivant des charges et des conditions qu'ils déclarent parfaitement connaître, et dispensent expressément le Suppléant soussigné de les relater aux présentes.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de tout compte de prorata de loyers et de tout dépôt de garantie.

Précision étant ici faite que l'immeuble apporté fait l'objet d'un bail commercial aux termes d'un acte sous signatures privées en date à SAINT-DENIS D'OLERON du 7 février 2006, consenti par Madame Mireille PREVOST sus nommée, pour une durée de neuf ans à compter du 1er avril 2006, au profit de Monsieur Axel BERTHELOT, l'un des donataires aux présentes, moyennant un loyer annuel initial de 15.593,00 euros hors taxes, révisable au 1er avril de chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

Une copie de ce bail est annexée aux présentes après visa des parties.

RENONCIATION AUX CHARGES DES DONATIONS PARTAGES

Madame Mireille PREVOST sus nommée, précédente propriétaire des biens apportés par Monsieur Axel BERTHELOT et Mademoiselle Alexandra BERTHELOT sus nommés, et donatrice de ces biens au profit de ses enfants :

-aux termes d'un acte reçu par Maître DIERES MONPLAISIR, Notaire à LA ROCHELLE le 20 octobre 2009, contenant donation-partage de la nue-propriété de ces biens.

-aux termes d'un acte reçu par Monsieur Ronald CHEVALIER, Suppléant soussigné les 2 et 3 juillet 2011, contenant donation-partage de l'usufruit de ces biens.

AB

MP

AB

Madame PREVOST reconnaît avoir une parfaite connaissance de tout ce qui précède, par la lecture qui leur a été faite par le suppléant soussigné, et déclare donner son consentement pur et simple aux apports de ses enfants à la société 2AB, et renoncer purement et simplement en ce qui concerne les immeubles en question, à l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer et au droit de retour stipulés dans les donations-partages sus énoncées, ainsi qu'à l'action révocatoire légale ou conventionnelle, dont elle pourrait se prévaloir en cas d'inexécution des charges et des conditions desdites donations-partages

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 13 juillet 2011 et certifié à la date du 13 mars 2011 du chef des apporteurs ne révèle aucune inscription.

Les apporteurs déclarent que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

CHARGES ET CONDITIONS DES APPORTS

Les apports effectués par les parties a lieu sous les charges et conditions suivantes que la Société 2AB sera tenue d'exécuter et accomplir, savoir :

-Prendre lesdits immeubles dans leur état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part des apporteurs :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état de l'immeuble apporté notamment concernant les termites dans la mesure où les prescriptions de la loi sont respectées.

Soit même de la surface des immeubles, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société 2AB, sans aucun recours contre les apporteurs à ce sujet.

-supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens immobiliers apportés, sauf à la société à profiter de celles actives, s'il en existe à ses risques et périls, sans recours possible contre les apporteurs ;

-acquitter à compter de l'entrée en jouissance, les contributions, taxes et autres charges, ordinaires et extraordinaires auxquelles les biens immobiliers apportés donnent ou donneront lieu ;

-continuer l'exécution ou faire son affaire personnelle du bail actuellement en cours ;

-exécuter les polices d'assurances contractées avec toutes compagnies, continuer ces assurances et remplir toutes les formalités prescrites, dont les apporteurs donnent connaissance à la société et notamment de déclarer sans délai les mutations opérées au profit de la société ;

-régler les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites

AB MP AB

DECLARATIONS DES APPORTEURS

Les apporteurs déclarent :

Sur l'état :

- Que les immeubles apportés ne sont pas insalubre et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.
- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence des immeubles, ni empiètement sur le fonds voisin ou une modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à leur droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'ils n'ont conféré à personne d'autre que la société 2AB un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à ces apports.

Sur les servitudes :

- Qu'ils n'ont créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à leur connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

-Qu'ils n'ont créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Sur la situation locative :

- Qu'une partie des immeubles est actuellement loué, ainsi qu'il est indiqué au paragraphe PROPRIETE JOUISSANCE.
- Que les apports n'ont pas été précédés de la délivrance à un locataire d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information, dont l'original est demeuré ci-annexé, a été délivré par la Mairie de [redacted] le 6 juillet 2011, sous le numéro CU 017323 11 0052.

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 au terrain, une copie du règlement de la zone est annexée aux présentes après mention et visa des parties

[redacted]

AB

A ce titre, les parties reconnaissent expressément que le rédacteur des présentes a particulièrement attiré leur attention sur le fait que notamment, le règlement de la zone où se situe le **BIEN** objet des présentes interdit :

-l'ouverture de terrain de camping.

-Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

-Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à usage de commerce

-Le changement de destination des constructions existantes pour un usage commercial.

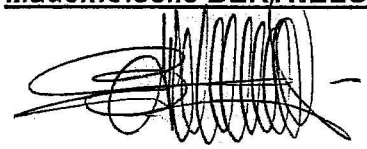
Par conséquent, les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle des conséquences administratives, financières et judiciaires de ces interdictions résultant de la contradiction du règlement avec l'usage actuel du **BIEN** objet des présentes, à savoir, celui de camping.

EN dépit de ces risques, les parties requièrent expressément le rédacteur des présentes de passer le présent acte à leurs risques et périls, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Afin que cette clause ne soit pas qualifiée de clause de style, les parties ont apposé leurs signatures ci-dessous :

Madame PREVOST **Monsieur BERTHELOT** **Mademoiselle BERTHELOT**

[redacted]



-Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain

A ce titre, il est notamment précisé que le **BIEN** objet des présentes :

-est grevé d'une servitude relative aux monuments historiques

-devra être raccordé aux différents réseaux

-que les accès devront avoir une emprise totale minimale de 3 mètres si l'opération ne comprend qu'un logement, et 5 mètres si l'opération comprend deux logements ou plus.

-est situé dans un canton classé en zone sismique

-est situé dans une zone répertoriée comme étant sensible au retrait-gonflement des sols argileux (sécheresse), aléa moyen.

-Les équipements publics existants et prévus,

-Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain,

-La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le code de l'urbanisme.

La société SCI 2AB:

-s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

-reconnaît que le suppléant soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

AB MP AB

-déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

Questionnaire d'urbanisme

Un questionnaire relatif à l'urbanisme complété par la Mairie de SAINT-DENIS D'OLERON le 6 juillet 2011 est annexé aux présentes après mention.

Il résulte notamment de ce questionnaire que l'immeuble objet des présentes se trouve compris dans :

-La zone Ub du Plan local d'urbanisme de la commune

-Une zone de risque sismique

Demande d'arrêté d'alignement

Une demande arrêté d'alignement individuel a été adressé à la Mairie de SAINT-DENIS D'OLERON, par lettre du 19 juillet 2011, Monsieur le Maire de SAINT-DENIS D'OLERON, a indiqué qu'il était dans l'impossibilité de délivrer un arrêté d'alignement, la voirie communale ne touchant pas les parcelles objets de la demande. L'original de cette lettre visé par les parties est annexé aux présentes après mention.

La société SCI 2AB s'oblige 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 les documents annexés.

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

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, deux déclarations d'intention d'aliéner prescrites par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme ont été notifiées au bénéficiaire du droit de préemption le 4 août 2011.

Par lettres en date du 8 août 2011, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie des déclarations d'intention d'aliéner avec les réponses susvisées, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

AB MP AB

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, les apporteurs déclarent que **LE BIEN** objet des présentes est dans une zone :

-non couverte pas un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé,

-couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 13 avril 2004

-située dans une commune de sismicité modérée zone 3

Etant ici précisé que **LE BIEN** objet des présentes n'est pas concerné par un plan de prévention des risques, ainsi qu'il résulte de la carte réglementaire annexée à la fiche communale de la commune de [redacted]

En conséquence et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret numéro 2005-134 du 15 février 2005, codifié à l'article R125-26 du Code de l'environnement, un état des risques a été établi par les apporteurs et annexé aux présentes après mention.

Une copie de l'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 relatif à la commune de SAINT-DENIS D'OLERON, de la fiche communale de la commune de SAINT-DENIS avec la carte réglementaire et la liste des catastrophes sur la commune est également annexée aux présentes après mention

Il résulte de ces états que la commune dont dépend l'immeuble objet des présentes est située dans le périmètre d'un PPRn approuvé concernant les risques :

-Erosion, submersion marine

Les apporteurs déclarent, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement que depuis qu'ils sont propriétaires, le **BIEN** objet des présentes n'a subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, ils n'avaient pas été eux-mêmes informés de tels sinistres en application de ces mêmes dispositions.

AB MP AB

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

Le **BIEN** objet des présentes n'a subi, à la connaissance des apporteurs, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

RISQUES SISMIQUES

Il est ici précisé qu'un décret n°2010-1522 du 22 octobre 2010 a délimité les zones de sismicité sur l'ensemble du territoire français, entré en application le 1er mai 2011.

Il est d'ores et déjà indiqué qu'en vertu de ce décret :

- l'ensemble de la Charente-Maritime sera classé en zone de sismicité de type 2 (risque faible) ou de type 3 (risque modéré),
- la Commune de SAINT-DENIS D'OLERON est classée en zone de type 3.

Les parties sont informées qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles R563-1 à R563-8 du Code de l'environnement complétés par :

- le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal" relatifs à la prévention du risque sismique.

Archéologie préventive

Les parties sont informées :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Vestiges immobiliers archéologiques

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou

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

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

Protection de l'environnement

Le Suppléant informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Suppléant soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

Les apporteurs reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes de leur obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite ils déclarent :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;

- qu'à leur connaissance leurs investigations leur permettent de supposer :

- qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code l'environnement ;

- que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;

- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à

[redacted] [redacted]

AB

autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;

- qu'il ne s'est pas produit de leur chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'ils n'ont reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;

- qu'ils ne disposent pas d'information leur permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ETAT PARASITAIRE

Les immeubles apportés se trouvent dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 10 juin 2002 comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Cependant aucun rapport sur l'état relatif à la recherche de termites des immeubles objets des présentes n'a été réalisé.

Les parties déclarent sous sa seule responsabilité qu'il n'y a aucune termite dans les immeubles objets des présentes.

Les parties déclarent avoir été informé par le rédacteur des présentes des conséquences de l'absence d'état parasitaire, et notamment que les apporteurs restent tenu de la garantie des vices cachés à l'égard de la société qui reçoit les apports.

Par suite, les parties déclarent vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Le rédacteur des présentes informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la mairie la présence de termites dans les immeubles objets des présentes, et précise que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que les locaux affectés à l'habitation ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être joint à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

AB MP AB

Les apporteurs déclarent que les immeubles possèdent une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit.

Par suite, les apporteurs sont avertis que le défaut de production lors de la vente de ce diagnostic implique qu'ils ne pourront pas s'exonérer de leur responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette installation.

ASSAINISSEMENT

Les parties déclarent sous sa seule responsabilité que les immeubles apportés sont raccordés à l'assainissement communal, mais ne garantissent aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Les parties dûment informées par le suppléant soussigné de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclarent être averties que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais des intéressés aux travaux indispensables.

Il est en outre précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur le fonds voisins et la voie publique.

Cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service public de l'assainissement.

La société fera son affaire personnelle de la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité.

En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la Commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office, aux frais du propriétaire auxdits travaux.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande aux apporteurs de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Les parties déclarent que les immeubles dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante n'a été établi.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

[redacted]

AB

Article 1641 :

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1648 alinéa premier

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ces dispositions, en faire leur affaire personnelle.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les immeubles objets des présentes ayant été construit avant le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par les parties, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, les apporteurs déclarant de leur côté ignorer la situation des immeubles au regard du saturnisme.

Par suite, les apporteurs sont avertis que le défaut de production lors de l'apport de ce diagnostic implique qu'ils ne pourront pas s'exonérer de leur responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette absence de constat.

La société en fait son affaire personnelle.

Le rédacteur des présentes, précise aux parties que dans l'hypothèse où un constat de risque d'exposition au plomb est dressé, et s'il s'avère positif les travaux de suppression de ce risque devront être entrepris sans délai aux frais de celui qui en aura la jouissance, soit par lui-même, soit par la perception des loyers.

PLAN CLIMAT – DISPENSE DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties renoncent expressément à établir les diagnostics de performance énergétique relatifs aux immeubles objets des présentes. Les parties reconnaissent cependant avoir été informées par le rédacteur des présentes des conséquences de cette absence, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle sans recours contre quiconque.

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

PUBLICITE FONCIERE

Les parties requièrent le suppléant soussigné d'effectuer dans les meilleurs délais la publication du présent contrat au bureau des hypothèques de MARENNES.

AB MP AB

Les présentes après l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, seront publiées par les soins du suppléant soussigné, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires au Suppléant soussigné à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité des inscriptions grevant les immeubles apportés sont révélées, les apporteurs seront tenus d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à leurs frais dans les meilleurs délais.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

I- Madame PREVOST

1-L'immeuble désigné sous l'article 2 est entré dans son patrimoine de la manière suivante :

PARTIE (les deux/huitièmes) : pour l'avoir reçue des consorts VAREILLE à titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision, aux termes d'un acte reçu par Maître Augustin DUMAS, Notaire à CHATEAUROUX, le 31 décembre 1992.

ET LE SURPLUS : pour lui avoir été attribué sous le deuxième lot, aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à CHATEAUROUX, le 31 décembre 1992, contenant partage des immeubles dépendant tant de la communauté légale des biens meubles et acquêts ayant existé entre Monsieur René Ludovic Marie PREVOST et Madame Anne Marie JOUAN, que de la succession de Madame Anne Marie JOUAN, née à [redacted] en secondes noces de Monsieur [redacted] le [redacted]

La transmission par décès des droits réels immobiliers composant la succession de Madame JOUAN a fait l'objet d'une attestation immobilière dressée par Maître JOUBERT, notaire sus nommé le 6 août 1971.

Une attestation complémentaire concernant la parcelle A numéro 65 a été établie par Maître DUMAS, notaire sus nommé le 31 décembre 1992.

Quant au partage successoral, il a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Madame Mireille PREVOST d'un montant de 912.500,00 francs, payé depuis ainsi déclaré.

Cet immeuble étant entré dans le patrimoine de Madame PREVOST depuis plus de quinze ans, celle-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Par suite, le Suppléant soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM

2-L'immeuble désigné sous l'article 1 est entrée dans son patrimoine de la manière suivante :

Pour lui avoir été attribué sous le premier lot, aux termes d'un acte reçu par Maître Augustin DUMAS, Notaire à BARBEZIEUX SAINT-HILAIRE le 10 mai 2005, contenant partage des meubles et immeubles dépendant de la succession de Monsieur René PREVOST, pour une valeur de DIX MILLE EUROS (10.000,00 euros)

La transmission par décès des droits réels immobiliers composant la succession de Monsieur PREVOST a fait l'objet d'une attestation immobilière dressée par Maître DUMAS notaire sus nommé le 17 septembre 2004.

[redacted] AB MP

AB

Quant au partage successoral, il a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Madame Mireille PREVOST d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT TREIZE EUROS DEUX CENTS, payée comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Cet immeuble ayant une valeur identique son entrée dans le patrimoine, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, le Suppléant soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

Domicile Fiscal

Madame PREVOST déclare être effectivement domiciliée à l'adresse sus indiquée, et dépendre actuellement du service des impôts de [redacted] et s'engager à signaler tout changement d'adresse.

II-Monsieur Axel BERTHELOT et Mademoiselle Alexandra BERTHELOT

L'immeuble apporté est entré dans leur patrimoine de la manière suivante :

La nue-propriété :

Pour leur avoir été attribué sous le premier lot, aux termes d'un acte reçu par Maître DIERES MONPLAISIR, Notaire à LA ROCHELLE le 20 octobre 2009, contenant donation-partage par Madame Mireille PREVOST sus nommée à leur profit. Cette nue-propriété a été évaluée à la somme de DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (265.000,00 euros).

Et l'usufruit :

Pour leur avoir été attribué sous le lot unique, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Ronald CHEVALIER, Suppléant soussigné les 2 et 3 juillet 2011, contenant donation-partage par Madame Mireille PREVOST sus nommée à leur profit. Cet usufruit a été évalué à la somme de DEUX CENT DOUZE MILLE EUROS (212.000,00 euros). La nue-propriété étant par conséquent évaluée à TROIS CENT DIX HUIT MILLE EUROS (318.000,00 EUROS).

La plus-value, si elle existe, doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Monsieur et Mademoiselle BERTHELOT déclarent avoir versés le montant de cette plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM au suppléant soussigné, pour la verser au trésor public.

Domicile Fiscal

Monsieur BERTHELOT déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus indiquée, et dépendre actuellement du service des impôts de [redacted] et s'engager à signaler tout changement d'adresse.

Domicile Fiscal

Mademoiselle BERTHELOT déclare être effectivement domiciliée à l'adresse sus indiquée, et dépendre actuellement du service des impôts de [redacted] et s'engager à signaler tout changement d'adresse.

AB MP AB

Libération des apports

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

Apports en numéraire

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

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

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

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

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

Apports en nature

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

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

Article 7-Déclaration des apporteurs

1-Madame PREVOST déclare que les biens apportés ont le caractère de biens propre, comme provenant des successions de ses parents

2-Monsieur et Mademoiselle BERTHELOT déclarent que les biens apportés ont le caractère de biens propres, comme provenant de donations partages réalisées à leur profit par Madame PREVOST leur mère.

Article 8 : Capital social

Le capital social est fixé à la somme de UN MILLION SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (1 070 000.00 EUR) et est divisé en DIX MILLE SEPT CENTS (10700) parts de cent euros (100.00 eur) chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

[redacted]

AB

1-Monsieur Robin BERTHELOT : 350 parts numérotées de 1 à 350

2-Monsieur Titouan BERTHELOT : 350 parts numérotées de 351 à 700

3-Madame Mireille PREVOST : 4700 parts numérotées de 701 à 5400

4-Monsieur Axel BERTHELOT : 2650 parts numérotées de 5401 à 8050

5-Mademoiselle Alexandra BERTHELOT 2650 numérotées de 8051 à 10700

Article 9 : Augmentation du capital

Modalités

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 numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agrées dans les conditions ci-après indiquées;

-l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre des parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

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

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

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 nu- 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

[redacted]

AB MP AB

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 des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 : Réduction du capital

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

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

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

AB MP AB

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 préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

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

TITRE III - PARTS SOCIALES

Article 11: Droits attachés aux parts

Cas général

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

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

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

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Si une part est grevée d'usufruit, l'usufruitier a droit aux bénéfices, et le nu-propriétaire a droit à la réserve et au boni de liquidation.

En cas de vente d'une partie du patrimoine social, la plus-value réalisée sera portée au compte profit de la société. L'assemblée Générale Ordinaire décidera d'affecter cette plus-value en distribution de bénéfice ou en mise en réserve.

Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

Minorité

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de

l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

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

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

Indivision

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions prises en assemblées générales ordinaires, ainsi que toutes celles prises en assemblées générales extraordinaires modifiant les statuts sur les points suivants :

-l'objet de la société;
-l'affectation et 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 ou la dissolution de la société;
-le droit de vote;
-la révocation d'un gérant;

ainsi que pour toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être convoqué.

Le droit du vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions.

Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifié à la société par lettre recommandée 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 uniquement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-propriétaire.

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. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

AB MP AB

Article 12: Mutation entre vifs

Nantissement -Réalisation forcée - Retrait d'un associé

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. 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 de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit de l'ascendant ou du descendant d'un associé, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

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

L'Assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés 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.

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.

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée , n'est faite dans les deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, dérision 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.

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à

l'acte de Cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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

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

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

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

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

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

Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la société en en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour juste motifs.

L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si une part est en indivision, le droit de retrait ne peut être demandé qu'avec le consentement de tous les indivisaires.

Si une part est démembrée, le droit de retrait ne peut être demandé que d'un commun accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Mutation par décès

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe, à l'exclusion de tous autres ayants droit.

Tout autre ayant droit doit, pour devenir associé, 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.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément

AB MP AB

s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société 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 société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Chapitre 1 : Gérance

Article 13: Nomination - Révocation – Démission

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Article 14: Pouvoirs - Information des associés

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.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants ensemble ou séparément, peuvent accomplir tous actes et notamment:

-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, d'habitation, 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.
-Déléguer ses pouvoirs

Information des associés

Les associés 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 encoures ou prévues.

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

Chapitre II : Décisions collectives

Forme des décisions collectives

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

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

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.

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

Projet de résolutions – Communication

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

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 ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

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

Tenue des assemblées

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

Procès-verbaux

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

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

Assemblée générale ordinaire

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

Ce sont notamment celles concernant :

-la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants;

-l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes;

1/r AB MP AB

-l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants ;

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présentes ou représentées

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

Assemblée générale extraordinaire

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

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

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

Décisions constatées dans un acte

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

Exercice social

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

Détermination et affectation du résultat

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

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

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

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

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

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau

[redacted]

AB

bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associes peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de leur part dans le capital social (sauf s'il s'agit d'associés mineurs).

TITRE VI-DISPOSITIONS DIVERSES

Comptes courants

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

Redressement-liquidation d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Dissolution de la société

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

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

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

-le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,

-la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

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

La 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.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

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.

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

[redacted] AB

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.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Frais

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

Premier exercice social

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre de l'année.

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

Actes - Société en formation

Actes accomplis avant la signature des statuts

Il est indiqué aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé aux présentes dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

Actes accomplis après la signature des statuts

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

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

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

[redacted]

AB

décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

Mandat d'accomplir des actes – Pouvoirs

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Madame PREVOST sus nommée pour accomplir les actes suivants:

-Ouverture d'un ou plusieurs comptes bancaires auprès de toute banque;

-Emprunt de toutes sommes permettant de financer en partie ou en totalité des travaux de construction sur le camping;

-Consentir toutes garanties auprès de toutes banques;

-Signer tous les actes et pièces s'y rapportant et en général faire le nécessaire.

Tous pouvoirs lui sont en outre donnés, ainsi qu'au rédacteur des présentes 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.

Nomination du premier gérant

Le premier gérant de la société est Madame Mireille PREVOST [redacted] de Monsieur Jean Pierre FERRIERE

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Déclaration fiscale

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Démembrement de propriété

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 expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

Déclaration annuelle

En outre, aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 990 D du Code général des impôts « 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. »

Les soussignés s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990E 3° du Code général des impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier;

AB MP AB

- 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 n'avoir pas à supporter la taxe de 3% en vertu des articles sus-relatés.

Cession de parts représentatives d'un apport en nature

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office notarial : Etude de Maître Francis CHEVALIER, Notaire à PLOUFRAGAN (Côtes d'Armor), [redacted] Téléphone : [redacted] Télécopie : [redacted] Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

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 des valeurs des apports immobiliers réalisés, et elles reconnaissent avoir été informées par le suppléant soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

En outre, le Suppléant soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié par aucune contre-lettre.

AB MP AB

DONT ACTE sur trente-six pages

Comprenant :

Paraphes

AB MP
AB

-renvoi approuvé : sans
-barre tirée dans des blancs : sans
-ligne entière rayée : sans
-chiffre rayé nul : sans
-mot nul : sans

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Suppléant soussigné.

Madame PREVOST

[redacted]

Mademoiselle BERTHELOT

[redacted]

Monsieur BERTHELOT

[redacted]

Monsieur CHEVALIER

[redacted]

Suppléant de Me [redacted] Notaire à

[redacted]