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

RCS : LYON
Code greffe : 6901

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2012 D 02452
Numéro SIREN : 790 018 048
Nom ou dénomination : 3 S NEWTON

Ce dépôt a été enregistré le 22/02/2024 sous le numéro de dépôt A2024/007422

SCI « 3S NEWTON »

Société civile immobilière
Au capital de 1.000 Euros
Siège social : 27 Rue Maurice Flandin
69444 LYON CEDEX 03
RCS LYON 790 018 048

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 20 DECEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois
Le 20 décembre,
A 9 h 30,

Les associés de la SCI « 3S NEWTON », société civile au capital de 1.000 € divisé en 100 parts de 10 € chacune, se sont réunis au siège social en Assemblée Générale Extraordinaire, sur convocation de la gérance.

Sont présents et signent le présent procès-verbal, les associés suivants :

- **Monsieur Nicolas SERVANT**, qui détient ..... 49 parts en NP
- **Monsieur Romain SERVANT,** qui détient ..... 50 parts en NP
- **SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »** qui détient ... 1 part en PP
- et ..... 99 parts en US,

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels, la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

Dès lors, l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

La SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE », gérant préside la séance.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation de la cession de la nue-propriété des parts ;
- Modification corrélative des statuts ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- La feuille de présence ;
- Les statuts de la société.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi ont été tenus à la disposition des associés, au siège social.

Le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation de la cession de la nue-propriété des parts)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de l'acte de cession de la nue-propriété des parts sociales appartenant à Monsieur Nicolas SERVANT et Monsieur Romain SERVANT au profit de la Société « HOLDING SERVANT FILS ET PATRIMOINE »,

Approuve la cession de la nue-propriété de 48 parts sociales appartenant à Monsieur Nicolas SERVANT et la nue-propriété des 49 parts sociales appartenant à Monsieur Romain SERVANT au profit de la Société « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE ».

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

(Modification corrélative des statuts)

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier les statuts comme suit :

*« **ARTICLE 7- CAPITAL SOCIAL***

Il est rajouté le paragraphe suivant :

7/ Comme conséquence de la cession par Messieurs Nicolas SERVANT et Romain SERVANT de la nue-propriété de leurs parts sociales en date du 20/12/2023, les parts sociales sont réparties de la façon suivante :

*- **SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »***
** la propriété de 98 parts, n°1 à 65 et n°67 à 98 et n°100 ..... 98 parts en PP*
** l'usufruit temporaire d'une durée de 29 ans jusqu'au 6 janvier 2042,*
de 2 parts n° 66 et n° 99 ..... 2 parts en US

*- **Monsieur Nicolas SERVANT***
**la nue-propriété de 1 part sociale n° 66 ..... 1 part en NP*

*- **Monsieur Romain SERVANT***
**la nue-propriété de 1 part sociale n° 99 ..... 1 part en NP*

Soit un total de : ..... 100 parts sociales »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le Gérant.

****

Le Gérant

[redacted]

DocuSign Envelope ID: D86CBA49-AFC2-40A5-91B6-B2F9E3139CAB

ACTE DE CESSION ET D'ACQUISITION

DE LA NUE-PROPRIETE DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE

« 3S NEWTON »

ENTRE

Monsieur Nicolas SERVANT
Monsieur Romain SERVANT

Les Cédants

ET

La Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE

Le Cessionnaire

En présence de

La Société 3S NEWTON

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE
Le 27/12/2023 Dossier 2023 00044704, référence 7544P61 2023 A 13340
Enregistrement : 10000 € Penalités : 0 €
Total liquide : Dix mille Euros
Montant reçu : Dix mille Euros

L

Pascale DJAMBAZIAN
Contrôleuse des Finances Publiques

Le 20/12/2023

Paraphes DS NS DS RS

DocuSign Envelope ID: D86CBA49-AFC2-40A5-91B6-B2F9E3139CAB

Le présent Contrat de cession et d'acquisition de la nue-propriété des parts sociales de la Société 3S NEWTON est conclu entre :

- Monsieur Nicolas SERVANT

Né le [redacted]
Deme[redacted]

- Monsieur Romain SERVANT

Né le [redacted]
Demeurant : [redacted]

Ci-après dénommés les « Cédants »
D'une part,

ET

- Société « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »

Société par actions simplifiée au capital de 8 101 000 €.
Dont le siège social est sis : 9 rue Parrot – CS 72809 – 75590 PARIS CEDEX 12,
Immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le n° 523 942 035
Représentée par son Président, la société HOLDING SERVANT ET FILS MANAGEMENT, dûment habilitée.

Ci-après dénommée le « Cessionnaire »,
De seconde part,

Les soussignés étant désignés individuellement par la « **Partie** » et collectivement par les « **Parties** ».

EN PRESENCE DE :

- Société « 3S NEWTON »

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €.
Dont le siège social est sis : Immeuble le Forum – 27 rue Maurice Flandrin - 69444 LYON CEDEX03
Immatriculée au RCS de LYON 790 018 048
Représentée par son Gérant, la société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE, elle-même représentée par son Président la société HOLDING SERVANT ET FILS MANAGEMENT, dûment habilitée.

Ci-après dénommée individuellement
« 3S NEWTON » ou « la Société »
De troisième part,

Paraphes DS NS DS RS

DocuSign Envelope ID: D86CBA49-AFC2-40A5-91B6-B2F9E3139CAB

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

A. Suivant l'immatriculation en date du 17 décembre 2012, il a été constitué une société civile dénommée « 3S NEWTON », au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé à [redacted] immatriculée au RCS LYON sous le n° 790 018 048 ;

B. La Société a pour activité :

- « La détention par voie d'acquisition d'un ensemble immobilier comprenant deux immeubles de bureaux neufs, situé à : [redacted]
- La propriété, la gestion, et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme que ce soit, d'immeubles et terrains que la société se propose d'acquérir ou bâtir, et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.
- La possibilité d'affecter des biens sociaux en garantie de prêts souscrits par les associés ou les usufruitiers des parts sociales ».

C. La Société est dirigée par son Gérant, la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE ;

D. Le capital social de la société 3S NEWTON s'élève actuellement à MILLE (1.000) euros.

Il est divisé en CENT (100) parts de DIX (10) euros de valeur nominale, réparties comme suit :

Associés	Nombre de parts	% de détention du capital
M. Nicolas SERVANT	49 NP	49 % NP
M. Romain SERVANT	50 NP	50 % NP
Société HOLDING SERVANT	99 US	99 % US
ET FILS PATRIMOINE	1 PP	1 % PP
TOTAL	**100**	**100**

E. Les Cédants détiennent donc 99 % de la nue-propriété des titres de la société 3S NEWTON.

F. Pour rappel, l'administration fiscale a contesté une structuration initiale par le mécanisme de l'abus de droit tenant :

- Le démembrement temporaire des parts sociales de la SCI passible de l'IR,
- L'augmentation de capital de la SCI avec une libération de la seule partie en usufruit, la part de nue-propriété restant à libérer par les associés,
- Le manque de rentabilité financière pour la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE dans ces opérations.

En 2018, la durée des usufruits temporaires a été augmentée afin de renforcer la rentabilité financière qu'en retire la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE.

En 2022, la SCI a procédé à une réduction de capital par diminution du nominal des parts sociales et elle a procédé aux remboursements de la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE usufruitière de ces parts et à l'annulation de la créance de libération pour les nus-propriétaires.

Paraphes DS NS DS RS

DocuSign Envelope ID: D86CBA49-AFC2-40A5-91B6-B2F9E3139CAB

Ainsi, non seulement les usufruits ont vu leurs durées augmentées mais le démembrement, sans augmentation de capital, a été réalisé à des conditions financières très faibles pour la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE.

Toutefois, compte tenu de l'importance des redressements envisagés par l'administration, Messieurs Servant, en leur qualité de nus-propriétaires, ne souhaitent pas courir un risque fiscal aussi important à l'avenir et pour éviter toute discussion éventuelle sur la réalité des démembrements, ils entendent aujourd'hui céder leurs diverses nues-propriétés à la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE qui deviendrait ainsi pleine propriétaire des parts sociales des diverses SCI, à l'exception d'une part dont ils conservent chacun la nue-propriété.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER - CESSION DE LA NUE-PROPRIETE DES PARTS

1.1 Dans les conditions et selon les modalités prévues au présent Contrat, les Cédants cèdent ce jour et transportent sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, au Cessionnaire, qui accepte, la nue-propriété de 97% des parts sociales, de la manière suivante :

- **la nue-propriété de quarante-huit (48) parts sociales** numérotées de 1 à 16 et 34 à 65 appartenant à Monsieur Nicolas SERVANT, représentant 48 % du capital social et des droits de vote de la Société, avec tous les droits y attachés au profit la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE ;

- **la nue-propriété de quarante-neuf (49) parts sociales** numérotées de 17 à 33 et 67 à 98 appartenant à Monsieur Romain SERVANT, représentant 49 % du capital social et des droits de vote de la Société, avec tous les droits y attachés au profit la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE.

1.2 De sorte qu'à l'issue de la cession, la répartition des parts sociales soit la suivante :

Associés	Nombre de parts	% de détention du capital
Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE	98 PP 2 US	98 % PP 2% US
M. Nicolas SERVANT	1 NP	1% NP
M. Romain SERVANT	1 NP	1% NP
TOTAL	**100**	**100**

ARTICLE 2 - PROPRIETE – JOUISSANCE

2.1 La cession de la nue-propriété des parts sociales intervient ce jour.

Le Cessionnaire est propriétaire de la nue-propriété des 97 parts sociales et en a la jouissance à compter de ce jour. Au plan fiscal, le Cessionnaire bénéficiera de l'exercice 2023 intégralement.

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts.

2.2 Le Cessionnaire reconnait et accepte avoir reçu du cédant une copie des Statuts de la Société et en avoir pris connaissance.

Paraphes DS NS DS RS

DocuSign Envelope ID: D86CBA49-AFC2-40A5-91B6-B2F9E3139CAB

ARTICLE 3 – PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

3.1 La valeur de la nue-propriété doit être estimée par différence entre la valeur de la pleine propriété et celle de l'usufruit déterminée selon les principes jurisprudentiels dénommés « méthode des flux ».

Ainsi, la présente Cession est consentie et acceptée moyennant un prix global **de DEUX CENT MILLE (200.000) Euros** (le « **Prix de Cession** »), afin de tenir compte de la valeur de l'usufruit déterminé selon la méthode des flux pour la durée de l'usufruit restant à courir, détaillé comme suit :

- Pour l'acquisition de la nue-propriété des 48 parts sociales numérotées de 1 à 16 et 34 à 65 par la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE, un prix de QUATRE VINGT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE NEUF (98.969) euros, versé à Monsieur Nicolas SERVANT ;

- Pour l'acquisition de la nue-propriété des 49 parts sociales numérotées de 17 à 33 et 67 à 98 par la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE, un prix de CENT UN MILLE TRENTE ET UN (101.031) euros, versé à Monsieur Romain SERVANT ;

Les Cédants en consentent bonne et valable quittance à l'Acquéreur sous réserve d'encaissement.

3.2 De convention expresse entre les Parties, le Prix de Cession a été librement déterminé de manière conforme aux conditions jurisprudentielles de détermination de la valeur d'un usufruit dans le temps d'après la méthode des flux réactualisés.

3.3 Les Parties donnent décharge pure et simple, entière et définitive au Rédacteur, reconnaissant que la détermination du prix a été établie et fixée sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte.

ARTICLE 4 – ORIGINE DE PROPRIETE DES TITRES CEDES

Les Cédants déclarent que les parts qu'ils détiennent dans le capital social de la Société constituent, un bien propre pour les avoir reçues lors de leur souscription.

ARTICLE 5 – DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

1. Chaque Cédant déclare :

- Qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'il ne fait pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison d'un état de cessation des paiements ;
- Que la nue-propriété des parts cédées est libre de tout nantissement ou promesse de nantissement ;
- Que la Société dont la nue-propriété des parts sociales est présentement cédée n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et/ou liquidation judiciaire.

2. Le Cessionnaire déclare :

- Qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison de sa profession et fonction, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture ;

Paraphes DS NS DS RS

DocuSign Envelope ID: D86CBA49-AFC2-40A5-91B6-B2F9E3139CAB

ARTICLE 6 – GARANTIE DE PASSIF

Les Cédants et le Cessionnaire reconnaissent avoir eu pour volonté formelle d'exclure de la présente cession toute clause relative au passif de la société, de sorte que quelque soit le montant ou l'origine du passif social qui pourrait se révéler dans l'avenir, le Cessionnaire renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Cédant et fera son affaire personnelle de tout passif présent ou à venir qui pourrait survenir.

Le Cessionnaire renonce expressément à toute contre-garantie et reconnaît que le rédacteur l'a averti du risque qu'il court du fait de cette renonciation et les décharge de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 7 – CONDITION PARTICULIÈRE – CONVENTION D'OPTION

Messieurs SERVANT étaient les associés nus-propriétaires de la SCI rapidement après sa constitution et dès avant l'acquisition par cette dernière de l'immeuble.

Ils ne procèdent à cette cession consistant en un remembrement des parts sociales de la SCI que dans un contexte d'incertitude fiscale qui est la conséquence des procédures en cours.

Aussi, ils n'ont consenti à céder leurs nues-propriétés des parts sociales de la SCI à la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE qu'à la condition que cette dernière leur consente une option de rachat conditionnée à l'obtention d'un rescrit abus de droit.

Sans cette option, la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE n'aurait jamais pu être pleinement propriétaire des parts sociales acquises au présent acte.

La SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE en qualité de Promettant s'engage à vendre de manière irrévocable l'intégralité de la nue-propriété des parts sociales qu'elle détient dans la présente SCI, et Messieurs SERVANT, Bénéficiaires, s'engagent à accepter la présente promesse de vente, en tant seulement que promesse conformément aux dispositions de l'article 1124 du code civil.

Les Bénéficiaires se réservent le droit de lever ou non l'option dans le délai ci-après convenu.

La levée de l'option par les Bénéficiaires devra intervenir pendant la période qui s'écoule entre la date des présentes et l'expiration d'un délai maximal de trois (3) ans.

La demande de levée d'option devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile élu par le Promettant.

Le prix de vente de la nue-propriété des parts sociales est fixé irrévocablement en application de la méthodologie suivante :

Valeur vénale de la SCI à la date de la levée d'option déterminée après réactualisation des actifs immobiliers appartenant à la SCI
+ trésorerie disponible
– endettement restant dû
– valeur de l'usufruit déterminé selon la méthode des flux sur une période de 30 ans.

Ce prix sera payé au comptant à la signature des actes constatant le transfert de la nue-propriété des parts sociales de la SCI.

Pendant toute la durée d'option, le Promettant s'interdit toute cession des parts sociales de la SCI à tout tiers rendant ces dernières inaliénables.

Le Promettant s'interdit également toute modification statutaire de la SCI pendant la même période.

Paraphes DS NS DS RS

DocuSign Envelope ID: D86CBA49-AFC2-40A5-91B6-B2F9E3139CAB

Les Parties conviennent que le contrat d'option est conclu *intuitu personae* et que les Bénéficiaires ne pourront ni le céder, ni le transmettre à l'exception d'une substitution au bénéfice d'une personne morale dont ils devront au moins détenir au moins 50 % du capital social seul ou avec leurs descendants ou conjoint.

Dans l'hypothèse d'une telle substitution, les Bénéficiaires devront en informer officiellement le Promettant lors de la levée d'option. Ce dernier pourra exiger des Bénéficiaires la preuve de sa détention dans la société au moment de la levée de l'option.

Si les Bénéficiaires lèvent l'option, le Promettant deviendra usufruitier des parts sociales de la SCI pour une durée de trente (30) années qui débutera à la date du transfert de propriété de la nue-propriété en application des dispositions de l'article 619 du code civil.

ARTICLE 8 – ENREGISTREMENT

Le Cessionnaire procédera volontairement à ses frais à l'enregistrement de la présente Cession de parts sociales.

Le montant des frais d'enregistrement s'élève à **DIX MILLE (10.000) euros**.

ARTICLE 9 – CLAUSE DE REDACTEUR UNIQUE

Les Parties reconnaissent que le rédacteur de l'acte n'a eu pour seule mission que de rédiger à leur gré, les accords arrêtés entre eux et selon les indications et renseignements qui leur ont été donnés, déclarant qu'elles le dégagent de toute responsabilité.

En ce qui concerne les éventuels ajoutés manuscrits insérés par elles, dans le texte dactylographié, ils l'ont été en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement, mais hors la vue du rédacteur.

En outre les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'article 7 alinéa 1er du décret n°2005-790 du 12 juillet 2005 relatif aux règles de déontologie de la profession d'avocat :

« *L'avocat ne doit être ni le conseil ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire, s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit* ».

Les Parties déclarent avoir choisi, d'un commun accord et en toute connaissance de cause, Maître Philippe LAURENS, Cabinet NEXUS CONSEILS, comme rédacteur des présentes.

ARTICLE 10 – REMISE DE DOCUMENTS

Les Cédants remettent ce jour au Cessionnaire un exemplaire des Statuts modifiés. Ils s'engagent à faire effectuer immédiatement les modifications auprès du CFE compétent.

ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Par dérogation à l'article 1184 du Code civil, le présent contrat sera résilié de plein droit et sans intervention du juge en cas d'inexécution par l'une quelconque des parties de l'une quelconque des obligations résultant des présentes.

Paraphes DS NS DS RS

DocuSign Envelope ID: D86CBA49-AFC2-40A5-91B6-B2F9E3139CAB

La résiliation sera acquise 8 jours après mise en demeure de la partie défaillante d'avoir à s'exécuter restée sans effet. Cette mise en demeure s'opère par lettre recommandée avec accusé de réception et rappelle la résiliation attachée au défaut d'exécution.

Il est précisé que dans le cadre de la mise en œuvre de la présente clause, le Cédant conservera les sommes versées par le Cessionnaire au titre de l'acompte du paiement du prix.

Les parties peuvent toujours renoncer à cette résiliation de plein droit pour poursuivre en justice l'exécution forcée ou toute autre fin.

ARTICLE 12 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation et donnent décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte.

ARTICLE 13 – NULLITE PARTIELLE

La nullité de l'un des stipulations de la présente Cession d'actions n'entraînerait l'annulation de celle-ci dans son ensemble que si la clause déclarée nulle a été considérée, lors de la rédaction de la stipulation par les parties, comme substantielle et déterminante de leur consentement, et pour autant que l'équilibre général de la convention ne puisse être sauvegardé.

En cas d'annulation, les parties s'engagent d'ores et déjà à renégocier et à conclure une clause économiquement équivalente.

ARTICLE 14 – LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent Contrat est régi par et sera interprété conformément au droit français.

Tout litige né de la conclusion, l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat sera soumis à la juridiction des tribunaux matériellement et territorialement compétents.

ARTICLE 15 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le Cessionnaire, qui s'y oblige.

Le Cédant conserve la charge de son propre Conseil.

ARTICLE 16 – ENGAGEMENT GENERAL – BONNE FOI

Les Parties s'engagent à signer tous documents, fournir toutes informations et à prendre toutes mesures qui pourraient être nécessaires ou appropriés pour les besoins du Contrat et la réalisation des opérations qui y sont visées, en toute bonne foi. Aucune Partie ne conclura de contrats ou engagements qui stipuleraient des termes incompatibles avec le Contrat.

Paraphes DS NS DS RS

DocuSign Envelope ID: D86CBA49-AFC2-40A5-91B6-B2F9E3139CAB

ARTICLE 17 – NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Les Parties font élection de domicile à l'adresse figurant en tête du présent Contrat.

***

Fait à Luxembourg et Paris
Le 20 décembre 2023.
En quatre (4) exemplaires.

LES CEDANTS [1]

Monsieur Nicolas SERVANT

Bon pour cession de la nue-propriété des parts m'appartenant de la société 3S NEWTON

DocuSigned by:
Nicolas SERVANT
A66F37B9A03D416...

Monsieur Romain SERVANT

Bon pour cession de la nue-propriété des parts m'appartenant de la société 3S NEWTON

DocuSigned by:
Romain SERVANT
FDDC71D488F9476...

LE CESSIONNAIRE[2]

La Société « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »
Représentée par la Société « HOLDING SERVANT ET FILS MANAGEMENT »

Bon pour acquisition de la nue-propriété des parts de la société 3S NEWTON

[redacted]

DocuSigned by:
Romain SERVANT
FDDC71D488F9476..

La SOCIETE
La Société « 3S NEWTON »
Représentée par la Société « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »
Représentée par la Société « HOLDING SERVANT ET FILS MANAGEMENT »

DocuSigned by:
Nicolas SERVANT
A66F37B9A03D416..

[redacted]

[1] Faire précéder de la mention *« Bon pour cession de la nue-propriété des parts m'appartenant de la société 3S NEWTON »*
[2] Faire précéder de la mention *« Bon pour acquisition de la nue-propriété des parts de la société 3S NEWTON »*

Paraphes DS NS DS RS

SCI « 3S NEWTON »

Société civile immobilière
Au capital de 1.000 Euros

Siège social : [redacted]

RCS LYON 790 018 048

STATUTS

Mis à jour en date du :

- 03/12/2018 : Modification par prorogation de la durée de cession de l'usufruit des parts sociales
- 26/03/2019 : Suite à la cession de la NP des parts sociales de Monsieur Philippe Servant
- 07/05/2021 : Transfert du siège social
- 30/09/2022 : Réduction du capital social

- 20/12/2023 : Cession de la nue-propriété des parts de Monsieur Nicolas SERVANT et Monsieur Romain SERVANT.

Certifiés conformes par le Gérant

[redacted]

Les soussignés :

- Monsieur Philippe SERVANT
Né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted]
[redacted] avec Madame Eliane MILESI sous le régime de la séparation de bien selon acte établi par Maître VILLEBRUN, Notaire à Lamalou les Bains, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de Saint Martin de l'Arcon (34), le 29 octobre 1983.
Demeurant : [redacted]

- Monsieur Nicolas SERVANT
Né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted]
[redacted] avec Madame Laurence DAGNELIE sous le régime de la séparation de biens selon acte établi par Maître Dominique ESTEVE, Notaire à BEDARIEUX (34), en date du 15 juin 2009.
Demeurant : [redacted]

- Monsieur Romain SERVANT
Né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted]
[redacted] de Madame Emilie BERNAUD, selon jugement du tribunal de grande instance de Béziers en date du 7 janvier 2016.
Demeurant : [redacted]

- Société « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »
Société par actions simplifiée au capital de 8 101 000 €.
Dont le siège social est sis : 9 rue Parrot – CS 72809 – 75590 PARIS CEDEX 12,
Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 523 942 035.
Représentée par son Président, la société « HOLDING SERVANT ET FILS MANAGEMENT » dûment habilitée.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE PREMIER - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet : la détention par voie d'acquisition d'un ensemble immobilier situé à :
ZAC Arbelbide – 33370 TRESSES.

- la propriété, la gestion, et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme que ce soit, d'immeubles et terrains que la société se propose d'acquérir ou bâtir, et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.
- La possibilité d'affecter des biens sociaux en garantie de prêts souscrits par les associés ou les usufruitiers des parts sociales.

- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

[redacted]

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **SCI « 3S NEWTON »**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article 72 du décret n.84-406 du 30 mai 1984 modifié.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **27 Rue Maurice Flandin - 69444 LYON CEDEX 03**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

1/ Lors de la constitution de la société, il a été fait les apports en numéraire suivants :

- Monsieur Philippe SERVANT,
la somme de TROIS CENT TRENTE euros, ci ..... 330,00 €

- Monsieur Nicolas SERVANT,
la somme de TROIS CENT TRENTE euros, ci..... 330,00 €

- Monsieur Romain SERVANT,
la somme de TROIS CENT TRENTE euros, ci ..... 330,00 €

- SAS « HOLDING SERVANT & FILS PATRIMOINE »
La somme de DIX euros, ci ..... 10,00 €

Soit au total la somme de MILLE euros ..... 1.000,00 €

La totalité de ladite somme a été effectivement versée dès avant ce jour, à un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

2/ Lors de l'augmentation du capital social réalisée en date du 14 Janvier 2013, il a été fait les apports en numéraire suivants :

1. la totalité de la souscription par :
- SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »,
à concurrence de la somme de ..... 2.898.000 €.

2. sur appel de la gérance par :
- Monsieur Philippe SERVANT, à concurrence de la somme de ..... 434.000 €.
- Monsieur Nicolas SERVANT, à concurrence de la somme de ..... 434.000 €.
- Monsieur Romain SERVANT, à concurrence de la somme de ..... 434.000 €.

TOTAL ..... 4.200.000 €.

3/ Lors de la réduction du capital social réalisée en date du 24/11/2022, le capital social a été réduit d'un montant de 4.200.000 dans les conditions suivantes :

1. Inscription en compte courant de l'usufruitier :
   - SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »,
     A concurrence de la somme de ..... 2.898.000 €.

2. Par renonciation à l'appel d'une fraction du capital souscrit par :
   - Monsieur Nicolas SERVANT, à concurrence de la somme ..... 644.424,24 €.
   - Monsieur Romain SERVANT, à concurrence de la somme de ..... .657.575,76 €.

TOTAL ..... 4.200.000 €.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

1/ Lors de la constitution, le capital social a été fixé à MILLE euros (1.000 €) et divisé en 100 parts de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 100.

- Monsieur Philippe SERVANT,
la propriété de 33 parts, n° 1 à 33 ..... 33 parts en PP

- Monsieur Nicolas SERVANT,
la propriété de 33 parts, n° 34 à 66 ..... 33 parts en PP

- Monsieur Romain SERVANT,
la propriété de 33 parts, n° 67 à 99 ..... 33 parts en PP

- SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »
la propriété de 1 part, n°100 ..... 1 part en PP

Soit un total de :..... 100 parts en PP
==========

2/ Comme suite à la cession d'usufruit temporaire de parts sociales d'une durée de 21 ans intervenue en date du 9 janvier 2013 qui prendra fin le 8 janvier 2034, les parts sociales ont été attribuées et réparties de la façon suivante :

- Monsieur Philippe SERVANT,
la nue-propriété de 33 parts, n° 1 à 33 ..... 33 parts en NP

- Monsieur Nicolas SERVANT,
la nue-propriété de 33 parts, n° 34 à 66 ..... 33 parts en NP

- **Monsieur Romain SERVANT,**
la nue-propriété de 33 parts, n° 67 à 99 ..... 33 parts en NP

- **SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »**
* la propriété de 1 part, n°100 ..... 1 part en PP
* l'usufruit temporaire de 99 parts, n° 1 à 99..... 99 parts en US

Soit un total de :..... 100 parts en PP
==========

- En nue-propriété 99 parts sociales
- En usufruit temporaire 99 parts sociales
- En pleine propriété 1 part sociale

3/ Aux termes d'une assemblée Générale Extraordinaire en date du 14 janvier 2013, le capital social a été augmenté d'une somme en numéraire de 4.200.000 €, pour être porté à 4.201.000 €.

Il a été procédé à l'augmentation de la valeur nominale de chacune des 100 parts sociales, laquelle a été ainsi portée de 10 euros à 42.010 euros.

A compter du 14 janvier 2013, le capital social de la société s'élève à la somme de QUATRE MILLIONS DEUX CENT UN MILLE (4.201.000) euros et est divisé en 100 parts de 42.010 € de valeur nominale chacune.

4/ Comme conséquence de la modification par prorogation de la durée de cession de l'usufruit temporaire des parts sociales d'une durée de 29 ans qui prendra fin le 8 janvier 2042, les parts sociales restent attribuées et réparties de la façon suivante :

- **Monsieur Philippe SERVANT,**
la nue-propriété de 33 parts, n° 1 à 33 ..... 33 parts en NP

- **Monsieur Nicolas SERVANT,**
la nue-propriété de 33 parts, n° 34 à 66 ..... 33 parts en NP

- **Monsieur Romain SERVANT,**
la nue-propriété de 33 parts, n° 67 à 99 ..... 33 parts en NP

- **SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »**
* la propriété de 1 part, n°100 ..... 1 part en PP
* l'usufruit temporaire d'une durée de 29 ans, jusqu'au 8 janvier 2042,
de 99 parts, n° 1 à 99 ..... 99 parts en US

Soit un total de :..... 100 parts sociales
==========

- En nue-propriété 99 parts sociales
- En usufruit temporaire 99 parts sociales
- En pleine propriété 1 part sociale

5/Comme conséquence de la cession par Monsieur Philippe SERVANT de la nue-propriété de ses parts sociales en date du 26/03/2019, les parts sociales sont réparties de la façon suivante :

- **Monsieur Nicolas SERVANT,**
la nue-propriété de 49 parts, n° 1 à 16 et n°34 à 66 ..... 49 parts en NP

- Monsieur Romain SERVANT,
la nue-propriété de 50 parts, n° 17 à 33 et n°67 à 99 ..... 50 parts en NP

- SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »
* la propriété de 1 part, n°100 ..... 1 part en PP
* l'usufruit temporaire d'une durée de 29 ans jusqu'au 6 janvier 2042,
De 99 parts, n°1 à 99 ..... 99 parts en US

Soit un total de :..... 100 parts sociales
==========

6/ Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 24/11/2022 le capital social a été réduit d'un montant de 4.200.000 euros, pour être porté de 4.201.000 euros à 1.000 euros.

Il a été procédé à la réduction de la valeur nominale de chacune des 100 parts sociales, laquelle a ainsi été portée de 42.010 euros à 10 euros.

A compter du 24/11/2022, le capital social s'élève à la somme de **MILLE (1.000) euros** et est divisé en 100 parts de **10 euros** de valeur nominale chacune.

7/ Comme conséquence de la cession par Messieurs Nicolas SERVANT et Romain SERVANT de la nue-propriété de leurs parts sociales en date du 20/12/2023, les parts sociales sont réparties de la façon suivante :

- SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »
* la propriété de 98 parts, n°1 à 65 et n°67 à 98 et n°100 ..... 98 parts en PP
* l'usufruit temporaire d'une durée de 29 ans jusqu'au 6 janvier 2042,
de 2 parts n° 66 et n°99 ..... 2 parts en US

- Monsieur Nicolas SERVANT
*la nue-propriété de 1 part sociale n° 66 ..... 1 part en NP

- Monsieur Romain SERVANT
*la nue-propriété de 1 part sociale n° 99 ..... 1 part en NP

Soit un total de :..... 100 parts sociales
==========

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

ARTICLE 9 – LIBERATION DU CAPITAL SOCIAL

La somme représentative des apports en numéraire sera libérée sur appel de fonds de la gérance et selon les modalités fixées par cette dernière.

Ces appels de fonds seront faits soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par remise en main propre contre récépissé. Ils pourront être effectués par compensation avec une créance liquide et exigible de l'associé sur la société.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes :

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale :

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra 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, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après. Chaque part sociale donne droit à une voix.

3 - Transmission des droits et obligations des associés :

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 13 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.
Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 14 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs.

Les parts sociales sont librement cessibles uniquement entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous.

L'associé souhaitant céder ses parts sociales notifiera le projet de cession à la société avec indication du cessionnaire, du nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, le prix de la cession, les nom, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son identification complète (dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux).

Dans un délai de 1 mois de cette notification, le Gérant en adressera copie à tous les associés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de 1 mois à compter de la première présentation du recommandé portant copie de la notification adressée par le Gérant, les associés doivent se prononcer sur l'agrément ou non du cessionnaire. Cette décision est notifiée au Cédant dans le délai de huit jours suivant l'expiration de ce délai d'un mois.

Si la décision sur l'agrément ou non du Cessionnaire n'est pas notifiée dans ce délai, la cession sera considérée comme acceptée tacitement par tous les associés.

La décision d'agrément ou de refus sera prise :

- à la majorité des associés représentant au moins la moitié du capital social, pour les cessions entre associés, aux conjoints, ascendants ou descendants d'un associé ;
- à la majorité des associés représentant au moins les trois-quarts du capital social, pour les cessions à des tiers étrangers à la société.

Le cédant ne pouvant prendre part au vote et ses parts sociales n'étant pas prises en compte dans le calcul du quorum.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, l'associé Cédant peut réaliser librement la cession aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. La cession des parts sociales doit être réalisée au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la décision d'agrément, à défaut de réalisation de la cession dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue dans un délai de 3 mois à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les parts sociales de l'associé Cédant par un ou plusieurs associés.

Si le rachat des parts sociales n'est pas réalisé du fait de la Société dans ce délai de trois mois, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

En cas d'acquisition des parts sociales par la Société, celle-ci est tenue, dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition, de les céder ou de les annuler.

Le prix de rachat des parts sociales par un ou plusieurs associés ou par la Société est déterminé d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord, le prix sera déterminé par un expert, désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal compétent statuant en la forme des référés et sans recours possible, avec mission de fixer la valeur de rachat des parts sociales de la Société.

Dans ce cas, l'expert devra se conformer à l'article 16 des présents statuts pour la détermination du prix de rachat des parts sociales entre associés ou entre les associés et la société.
Ainsi les parties entendent expressément exclure l'application de l'article 1843-4 du code civil.

Les frais d'expertise et les frais de saisine du Tribunal seront supportés par moitié par le Cédant et par moitié par le ou les associés acquéreurs ou par la société si celle-ci se porte acquéreur.

L'expert désigné devra procéder à la fixation définitive du prix de cession dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa désignation. Sa décision sera définitive et liera les parties.

La procédure d'agrément, objet des présentes, s'applique également à la cession de droits de souscription en cas d'augmentation de capital en numéraire et à la cession de droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices.

Il est précisé que la cession de tout ou partie de l'usufruit des parts sociales est libre et n'est pas concernée par la présente procédure d'agrément.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Application des dispositions concernant les associés liés par un PACS

En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code civil.

Le (La) partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié(e) par un PACS devra être agréé selon les conditions ci-dessus prévues pour les cessions de parts.

4 - Transmission par décès ou par suite de dissolution de communauté.

La transmission des parts sociales par voie de succession ou de liquidation de communauté est soumise à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, sauf pour les héritiers déjà associés, en cas de transmission pour cause de mort, et pour les conjoints déjà associés, en cas de liquidation de communauté.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit, qu'ils soient ou non soumis à agrément, doivent justifier de leur identité et de leur qualité héréditaire auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

ARTICLE 15 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Les associés bénéficient d'un droit de retrait à la date de clôture de chaque exercice social.

Ce droit pourra s'exercer sans condition, mais uniquement pour la totalité des parts sociales détenues dans la Société.

L'intention d'exercer ce droit de retrait devra être signifiée à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 3 mois au moins avant la date de clôture de l'exercice.

En cas d'exercice du droit de retrait, la Société et/ou les autres associés s'engagent à acquérir ou à faire acquérir les parts détenues par l'associé qui en bénéficie dans un délai maximum de 3 mois à compter de la réception de la notification susvisée.

Si le rachat est effectué directement par les autres associés de la Société, les titres de l'associé exerçant son droit de retrait seront rachetés au prorata de la participation de chacun au capital de la Société.

En cas d'acquisition des parts sociales par la Société, celle-ci est tenue, dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition, de les céder ou de les annuler.

Le prix de rachat des parts sociales par un ou plusieurs associés ou par la Société est déterminé d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord, le prix sera déterminé par un expert, désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal compétent statuant en la forme des référés et sans recours possible, avec mission de fixer la valeur de rachat des parts sociales de la Société.

Dans ce cas, l'expert devra se conformer à l'article 16 des présents statuts pour la détermination du prix de rachat des parts sociales entre associés ou entre les associés et la société.

Ainsi les parties entendent expressément exclure l'application de l'article 1843-4 du code civil.

Les frais d'expertise et les frais de saisine du Tribunal seront supportés par moitié par l'associé exerçant son droit de retrait et par moitié par le ou les associés acquéreurs ou par la société si celle-ci se porte acquéreur.

L'expert désigné devra procéder à la fixation définitive du prix de cession dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa désignation. Sa décision sera définitive et liera les parties.

ARTICLE 16 – MODALITES DE DETERMINATION DU PRIX DE RACHAT DES PARTS SOCIALES ENTRE ASSOCIES OU ENTRE LES ASSOCIES ET LA SOCIETE

En cas de désignation d'un expert faute d'accord sur le prix de rachat des parts sociales entre associés ou entre un associé et la Société, celui-ci devra se conformer aux modalités de détermination du prix tel qu'elles sont indiquées ci-dessous.

Les associés ont expressément convenu entre eux que la valorisation de la société correspondra aux actifs diminués du montant du passif précision étant faite que l'immeuble sera valorisé à 10 fois le montant des loyers annuels hors taxe.

Les autres éléments actifs et passifs seront pris pour leur valeur comptable telle qu'elle ressort du dernier bilan de la Société.

ARTICLE 17 – NULLITE DES CESSIONS ET TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES

Toutes les cessions de parts sociales effectuées en violation des dispositions des présents statuts sont nulles et constituent un juste motif d'exclusion.

ARTICLE 18 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

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 de nantissement 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 clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 19 - GERANCE

1 - Désignation - Démission - Révocation

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par les présents statuts ou par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée trois mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

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

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

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

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

La SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE » ici présente, représentée par son représentant légal, est nommée en qualité de premier gérant de la société pour une durée illimitée.

La SAS « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE » déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

2 - Pouvoirs

Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire des associés :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

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

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention Pour la société « SCI 3S NEWTON », complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

3 - Responsabilité

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

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

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

4 - Rémunération

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

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

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) **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 ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement adoptées que si les associés présents ou représentées possèdent au moins le quart des titres représentant le capital social.

A défaut d'avoir atteint ce quorum, une deuxième assemblée doit être convoquée dans les deux mois de la première assemblée, le quorum requis est alors du cinquième des titres représentant le capital social.

Les modifications statutaires sont adoptées à la majorité des deux tiers des parts sociales détenus par les associés présents ou représentés.

b) **Sont de nature ordinaire,** toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.

- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions ordinaires doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée.

Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée.

La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire 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 simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

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

Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit.

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

Chaque associé ne peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs.

Elle est présidée par le gérant ou le plus âgée des gérants ; il est constitué un bureau comprenant outre le président et un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau, dans les conditions des articles 44 et 45 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signées par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 21 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 01 janvier et finit le 31 décembre.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi qu'une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

ARTICLE 22 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

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

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés en usufruit proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

Les résultats bénéficiaires ou déficitaires correspondants aux revenus des biens qualifiés de revenus ordinaires seront versés à l'usufruitier.

A l'inverse, les résultats qualifiés d'extraordinaires correspondants à des opérations en capital (plus-values) seront distribués aux nus-propriétaires des parts sociales qui seront redevables de l'imposition des plus-values correspondantes à concurrence du taux forfaitaire s'il s'agit d'un taux fixe et à concurrence du taux marginal d'imposition le plus élevé de ceux des redevables soumis à l'imposition après prise en compte de la distribution, le tout augmenté des taxe annexes applicables le cas échéant selon la fiscalité en vigueur lors de la distribution, le solde correspondant à la trésorerie diminuée de cet impôt sera temporairement affecté pour la durée restant à courir à l'usufruitier à titre de quasi-usufruit.

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 23 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 24 - DISSOLUTION

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

ARTICLE 25 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours où à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VII. - DIVERS

ARTICLE 26 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 27 – OPTION FISCALE

Les associés déclarent :

- que la société relève de l'article 8 du C.G.I.
- qu'elle est translucide fiscalement
- que la société n'opte pas pour le régime de l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 28 – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi.