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

**Le 19 MARS 2024**

**STATUTS**

De la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
« 35D »

14 et 34 du décret 71-941
ret n° 2005 - 973 du 10 Août 2005
nt toute substitution ou addition.
nde ne doit présenter aucun signe
henticité du présent document.
NTICITÉ GARANTIE
décret 71-941 du 26 Novembre 197
005 et des textes subséquents. Empêchant
la dernière page. Cette bande ne doit
rantir l'authenticité du présent document
NTICITÉ GARANTIE



4404P02 2024 D N° 12977 Volume : 4404P02 2024 P N° 8251
Publié et enregistré le 08/04/2024 au SPFE de NANTES 2
Droits : Néant
CSI : 420,00 EUR
TOTAL : 420,00 EUR
Reçu : Quatre cent vingt Euros

100891501
AM/DS/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,**
**LE DIX NEUF MARS**

**A LA ROCHE- SUR-YON (Vendée), 6, rue Raymond Poincaré,**

Maître **Aurélien MAINGUENAUD,** Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée "Amélie BUCQUOY et Aurélien MAINGUENAUD, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à **LA ROCHE-SUR-YON** (Vendée), 6 rue Raymond Poincaré, identifié sous le numéro CRPCEN 85002,

A reçu le présent acte contenant **STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE**

A la requête de :

Monsieur Manfred **SEMLING**, Retraité, et Madame Isabelle **LELIEVRE**, responsable formation, demeurant ensemble à [redacted]

Nés savoir :
Monsieur à [redacted] le [redacted]
Madame à [redacted] à la mairie de GOMMEGNIES (59144) le 2 juin 1990 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Patrick DUREL, notaire à VIRE, le 1er juin 1990.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité [redacted]
Madame est de nationalité [redacted]
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

## PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Manfred SEMLING et Madame Isabelle LELIEVRE, sont présents à l'acte.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

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

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

- Extrait d'acte de naissance de Madame SEMLING
- Extrait d'acte de mariage de Monsieur et Madame SEMLING
- Passeport de Monsieur SEMLING
- Passeport de Madame SEMLING
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

**PLAN DE L'ACTE**

**PREMIERE PARTIE**
**STATUTS**


**Titre I - Caractéristiques**
**Titre II - Capital social**
**Titre III - Parts sociales**
**Titre IV - Administration**
**Titre V - Comptes sociaux**
**Titre VI - Dispositions diverses**

**DEUXIEME PARTIE**
**DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**


## PREMIERE PARTIE - STATUTS

### TITRE I - CARACTERISTIQUES

#### ARTICLE 1 FORME – INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

#### ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente à titre exceptionnel de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout 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.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

### ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : **35D.**

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 par l'intermédiaire du guichet unique.

### ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : [redacted]

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

### ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années**

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

## TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

### ARTICLE 6 . APPORTS

#### Apport en numéraire

**Madame Isabelle LELIEVRE** apporte :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité sur le compte ouvert au nom de la société en formation à la SELARL BUCQUOY MAINGUENAUD.

Cette somme provient de fonds personnels.

#### Apports immobiliers

**Monsieur Manfred SEMLING** apporte :

- La pleine propriété des lots de copropriété ci-après désignés :

[redacted]

Dans un ensemble immobilier dénommé « PASSAGE POMMERAYE »

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| HN | 70 | 20 rue de la Fosse | 00 ha 27 a 38 ca |

Un extrait de plan cadastral est annexé.

***Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :***

**1°) <u>Lot numéro quatre-vingt-trois (83)</u>**

Une cave
Et les vingt /quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent soixante-sixièmes (20 /99966 èmes) des parties communes générales.

**2°) <u>Lot numéro QUATRE-VINGT-QUATORZE ( quatre-vingt-quatorze ) (QUATRE-VINGT-QUATORZE ( 94 ))</u>**

Un magasin situé au rez-de-chaussée d'une superficie de 50;05 m² avec entrée sur la rue de la Fosse et une entrée sur la galerie
Et les mille trois cents /cent mille douzièmes (1300 /100012 èmes) des parties communes générales.

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

**<u>Plans des lots</u>**

Les plans des lots ne sont pas annexés.

**<u>ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE</u>**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DAGUET notaire à NANTES le 15 avril 1930 publié au service de la publicité foncière de NANTES 2 le 18 août 1930, volume 3923, numéro 33.

<u>L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié</u> :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Marcel DAGUET, notaire à NANTES le 8 août 1930, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 12 décembre 1930, volume 3656, numéro 56.

- aux termes d'un acte reçu par Maître René JOUZEL, notaire à NANTES le 28 mai 1985, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 29 mai 1985, volume 1985P, numéro 3153.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Alain BREGEON, notaire à NANTES le 3 décembre 1985, publié au service de la publicité foncière de NANETS 1 le 23 décembre 1985, volume 1985P, numéro 7793.
*(Division du lot n° 32 en les lots n° 84 et 85)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Arnaud HENRY DE VILLENEUVE, notaire à NANTES le 17 avril 1986, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 6 juin 1986, volume 1986P, numéro 3559.
*(Division du lot n° 50 en les lots n°86 et 87)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître RADOUX, notaire à NANTES le 14 août 1986, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 14 octobre 1986, volume 1986P, numéro 6426.

*(Division du lot n° 57 en les lots n° 88 et 89)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel TRICHEREAU, notaire à NANTES le 14 janvier 1988, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 2 février 1988, volume 1988P, numéro 1085.

*(Division du lot n° 44 en les lots n°90 et 91)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel AUDRAIN, notaire à VERTOU le 19 janvier 1990, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 15 mars 1990, volume 1990P, numéro 2299.

*(Division du lot n° 49 en les lots n°92 et 93)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Georges FONTAINE, notaire à MISSILAC le 3 mars 1995, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 17 mars 1995, volume 1995P, numéro 2669.

*(Division du lot n° 84 en les lots n°94 et 95)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Eric HAURAY, notaire à NANTES le 16 février 1998, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 20 mars 1998, volume 1998P, numéro 2906.

*(Division du lot n° 72 en les lots n°96, 97, 98, 99, 100 et 101)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Henry DE VILLENEUVE, notaire à NANTES le 17 avril 2002, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 14 juin 2002, volume 2002P, numéro 5472.

*(Division du lot n°53 en les lots n°102 et 103)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre NEAU, notaire à NANTES le 15 septembre 2010, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 27 septembre 2010, volume 2010P, numéro 10473.

*(Division du lot n° 46 en lots n°104, 105 et 106)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Christian DEVENYNS, notaire à NANTES le 26 janvier 2012, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 16 février 2012, volume 2012P, numéro 3298.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 27 février 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 2 mars 2012 volume 2012P numéro 4073.

*(Division du lot n° 93 en les lots n°107, 108, 109 et 110)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Claude REMY, notaire à PARIS VIIIème le 26 septembre 2013, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 21 octobre 2013, volume 2013P, numéro 10593.

*(Division du lot n°71 en lots n°111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 et 125)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal LEBEAU, notaire à LA ROCHELLE le 23 décembre 2013, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 24 janvier 2014, volume 2014P, numéro 1043.

*(Division des lots n°121, 122 et 123 en les lots n°126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143 et 144 ;*

*Réunion des lots n°54 et 131 en le lot n°145 ;*

*Réunion des lots n°124 et 144 en le lot n° 146 ;*

*Réunion des lots n°125, 126, 133 et 140 en le lot n°147).*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier CASSOU, notaire à NANTES le 8 octobre 2014, publié au service de la publicité foncière de NANTES 2 le 23 octobre 2014, volume 2014P, numéro 10572.

*(Division du lot n° 26 en les lots n°148 et 149)*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES le 16 septembre 2022, publié au service de la publicité foncière de NANTES 2 le 26 septembre 2022, volume 2022P, numéro 30941.

*(Division du lot n° 114 en les lots n°151, 152, 153 et 154)*

- et aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES le 9 février 2023, publié au service de la publicité foncière de NANTES 2 le 28 février 2023, volume 2023P, numéro 6090.

*(Suppression du lot n°151 par intégration aux parties communes,*
*Réunion des lots n°130 et 150 en le lot n°155*
*Les tantièmes généraux de copropriété sont désormais exprimés en 99.966èmes).*

**Évaluation**

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420 000,00 EUR)** s'appliquant savoir :

. à concurrence de QUATRE CENT DIX MILLE EUROS (410.000 €) au lot numéro 94,

. et à concurrence de DIX MILLE EUROS (10.000 €) au lot numéro 83.

**Effet relatif**

. Le lot numéro 94 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain MITRY, notaire à NANTES, le 1er juillet 1998, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 7 août 1998, volume 1998P, numéro 7391.

. Et le lot numéro 83 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LORIN, notaire à LE PALLET, le 4 octobre 1999, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 4 novembre 1999, volume 1999P, numéro 11929.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de NANTES 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de NANTES 2 auprès duquel l'acte sera déposé.

**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, 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 attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

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

**Total des apports**

La valeur totale des apports est de : **quatre cent vingt mille cent euros (420 100,00 eur).**

## ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : **QUATRE CENT VINGT MILLE CENT EUROS (420 100,00 EUR).**

Il est divisé en QUATRE MILLE DEUX CENT UNE (4201) parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 4201 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

. **Madame Isabelle LELIEVRE** à concurrence d'UNE (1) part, portant le numéro 1, en rémunération de son apport en numéraire.

. et **Monsieur Manfred SEMLING** à concurrence de QUATRE MILLE DEUX CENTS (4200) parts, portant les numéros 2 à 4201 inclus, en rémunération de son apport en nature.

## ARTICLE 8 . 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 agréés 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 de 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 et 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.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de 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.

À 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 volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

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

## ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL

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 donner quittance et décharge, et le 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 le bien.

## TITRE III . PARTS SOCIALES

### ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES 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.

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

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

#### Personne protégée – Mineur - Majeur

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés, inopposables aux tiers, et notamment aux créanciers.

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.

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

#### 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.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

**Démembrement**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour certaines décisions extraordinaires, savoir :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.
- Les modalités du droit de vote.

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

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que la jurisprudence considère seul le nu-propriétaire comme associé. L'usufruitier, dans la mesure où il ne détient pas de parts en pleine propriété, n'est pas considéré comme associé.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

## ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

**Mutation entre vifs**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. 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 par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.

Les parts sont librement cessibles au profit d'un associé, de son conjoint, d'un ascendant ou descendant dudit 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 des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

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 judiciaire 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. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre 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, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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.

**Retrait d'associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

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

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

**Nantissement – Réalisation forcée**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

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 au cessionnaire 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 susvisées doit 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 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.

### ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

Tout ayant droit, héritier ou légataire 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 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 associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

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 non déjà associés, 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 I : GERANCE

### ARTICLE 13 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

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.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

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

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparait ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

#### ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

**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.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans 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.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

**Information des associés**

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent 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 : DECISIONS COLLECTIVES

#### ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS 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 signature privée.

#### ARTICLE 16 . 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.

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 convoquer 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.

### ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - 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 agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

### ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

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

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

### ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

À 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.

### ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX

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

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.

### ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE 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 ;
- 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 présente ou représentée.

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

### ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent 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.

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

### ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES 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 signature privée, 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

La société doit impérativement tenir une comptabilité propre compte tenu de l'existence de son patrimoine propre et de sa personnalité autonome, comptabilité distincte de celle de la personne de ses associés.

### ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier (1er) janvier et finit le trente-et-un (31) décembre de chaque année.

### ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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 soit 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 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 associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

## TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

### ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, 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 aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

## ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

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

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, l'application d'un mandat de protection future, 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 mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

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

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.

## ARTICLE 29 . 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.

## ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n° 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n° 2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés par l'intermédiaire du guichet unique, les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

## ARTICLE 31 . MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

#### ARTICLE 32 . LOI NOUVELLE

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

## DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

### IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de [redacted] par le Notaire soussigné via le guichet unique.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

### NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment pour premier gérant de la société : Monsieur Manfred SEMLING demeurant à [redacted]

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée.

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

### ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - ÉTAT

#### ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis avant la signature des statuts, mais uniquement au nom et pour le compte de la société en formation et expressément spécifiés comme tels par le signataire, 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 futurs associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

#### ACTES ACCOMPLIS APRES 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 au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

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.

#### DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures et formalismes ci-dessus présentés ne pourront pas être repris postérieurement à l'immatriculation même par une décision prise à l'unanimité des associés. Ces engagements sont insusceptibles de confirmation ou de ratification. Les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

## POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

## PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2024.

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.

## PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

## REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Le associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

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

### DECLARATION ANNUELLE

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

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

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

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

#### DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

## CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

### MODALITES DE L'APPORT DE LOTS

#### Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour par la perception des loyers sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Dès cette date, le ou les apporteurs seront subrogés dans tous leurs droits et obligations attachés audit bien.

#### Situation locative

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de :

La société CHOCOLATERIE BISCUITERIE LARNICOL M.O.F., société par actions simplifiée au capital de 300.000 € pour un usage commercial de « biscuiteries, confiseries traditionnelles, chocolaterie sans fabrication sur place, vente de glaces, vente de chocolat liquide à consommer sur place et emporter et vente de vêtements vintage »,

Suivant bail commercial établi conformément aux dispositions des articles L145-1 à L145-60 du Code de Commerce adoptés par l'ordonnance n°2000-912 du 18 Septembre 2000 issus du décret n°53-960 du 30 Septembre 1953, avec la société FRERES KOUIGNETTE ayant fait l'objet d'une fusion absorption réalisée le 1er Août 2015,

Pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 31 Août 2007 pour se terminer le 30 Août 2016.

L'apporteur déclare que le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de TROIS MILLE HUIT CENT SIX EUROS (3 806,00 EUR) soit QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (4 567,20 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse. Le loyer est convenu payable d'avance le premier de chaque mois.

Compte tenu des conventions contenues dans le bail, les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie versé d'un montant de **NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €).**

**L'APPORTEUR et la SOCIETE font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail (prorata de loyer, charges, dépôt de garantie.. ).**

L'**APPORTEUR** déclare :

- que le locataire est actuellement à jour du paiement des loyers,

- n'avoir entamé à l'encontre de son locataire aucune procédure d'expulsion et n'avoir formulé aucune demande de résolution ou de résiliation de bail,

-n'avoir aucun litige en cours avec son locataire et ne pas avoir connaissance, ni de difficultés financières de sa part ni de litiges l'opposant avec son voisinage.

- et n'avoir reçu de son locataire aucun congé l'informant de son intention de mettre fin à la location, et ne lui avoir adressé aucun congé ni autre offre de renouvellement de bail à l'exception d'une demande de renouvellement de bail commercial signifié par exploit d'huissier en date du 20 Septembre 2018.

La **SOCIETE** atteste avoir eu une copie du bail dès avant ce jour et en connaître les charges et conditions, les conditions de renouvellement et de non-renouvellement, notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

Dès le transfert de propriété, la **SOCIETE** sera subrogé à l'**APPORTEUR** dans tous les droits et obligations du contrat et également les actions qu'il peut avoir à l'encontre de son locataire, même si leur cause est antérieure à ce jour.

**Situation hypothécaire**

Un état-réponse délivré automatiquement par le service Accès des Notaires au Fichier Immobilier le 7 Mars 2024 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

L'**APPORTEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Conditions générales**

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

**1° -** La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

**2° -** Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

**3° -** Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

**Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété**

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est **CITYA HOTEL DIEU IMMOBILIER, 39 rue Crucy – 44000 NANTES**.

Le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a eu connaissance par une copie qui lui a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

La société reconnaît avoir eu connaissance, dès avant ce jour, des pièces suivantes :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
  - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par l'apporteur sur les deux exercices précédant l'apport.
  - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'apporteur.
  - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
  - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal apporté et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par l'apporteur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

Le notaire porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, lequel dispose que :

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.*

*2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.*

*3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes".*

**À titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :**

- <u>Charges</u>

La société remboursera à l'apporteur, au jour de la signature de l'acte authentique d'apport, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de la société et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, la société s'engage à rembourser sous huit jours à l'apporteur tous les appels de charges intervenant entre le jour de l'apport et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de la vente.

- <u>Travaux</u>

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, et non appelés à ce jour seront à la charge exclusive de la société.

- <u>Fonds de réserve et fonds de roulement</u> :

La société remboursera sous huit jours à l'apporteur, au jour de la signature de l'acte authentique d'apport, les fonds de réserve, fonds de roulement, avances et fonds travaux

- Notification :

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire Associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

**Tva - Régularisation au titre des biens immobiliers d'investissement**

Le notaire soussigné informe l'apporteur du bien immobilier des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra, savoir :

- si l'immeuble a été acquis, livré ou apporté avant le 1er janvier 1996, avant le commencement de la neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par dixième ;
- si l'immeuble a été acquis, livré ou apporté à compter du 1er janvier 1996, avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, si l'apport est passible de la taxe sur la valeur ajoutée immobilière, l'apporteur n'a pas à effectuer cette régularisation.

**L'apporteur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'une déduction de taxe sur la valeur ajoutée.**

**PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER**

**Droit de préemption urbain communauté urbaine**

L'immeuble étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption de la communauté urbaine, son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-2 et suivants du Code de l'urbanisme, car elle n'entre pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L211-4 et L213-1 de ce Code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 10 Octobre 2023.

Par lettre en date du 26 octobre 2023 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

**Droit de préférence du locataire**

Le présent apport ne donne pas au droit de préférence du locataire, conformément à l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

**Urbanisme - Enonciation des documents obtenus**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 44109 23 A05951, le 20 Septembre 2023.

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

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

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

Ils s'obligent en conséquence à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

**Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, obligeant le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 décembre 1994.

**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique au type d'immeuble objet de l'apport l'exige.

| Objet | Bien concerné | Elément à contrôler | Validité |
|---|---|---|---|
| Plomb | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949) | Peintures | Illimitée ou un an si constat positif |
| Amiante | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997) | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Gaz | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Etat des appareils fixes et des tuyauteries | 3 ans |
| Risques | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage | Consommation et émission de gaz à effet de serre | 10 ans |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Audit énergétique | Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte) | Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment) | 5 ans |
| Electricité | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation | 3 ans |
| Assainissement | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées | Contrôle de l'installation existante | 3 ans |
| Mérules | Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti | 6 mois |
| Bruit | Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme | Immeuble bâti | La durée du plan |

Le dossier de diagnostic technique participe à la détermination de la valeur réelle d'un immeuble.

Compte tenu à la fois des caractéristiques du ou des immeubles en cause et de leur connaissance de ceux-ci***, les parties se dispensent et dispensent le notaire de relater aux présentes l'état des éléments susvisés, à l'exception de l'état des risques.***

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### Etat des risques

Un état des risques délivré par PREVENTIMMO le 11 Janvier 2024 est annexé.

**Absence de sinistres avec indemnisation**

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

### Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols délivré par PREVENTIMMO le 11 Janvier 2024 est annexé.

**Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

**Consultation de bases de données environnementales**

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques) a été consultée. Une copie de cette consultation est annexée.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les **BIENS IMMOBILIERS** appartiennent à Monsieur SEMLING Manfred, apporteur aux présentes, pour en avoir fait l'acquisition, seul, pour son compte personnel, de :

. le lot numéro 94 :
De la « SOCIETE d'AMENAGEMENT DE GESTION ET D'INVESTISSEMENTS INDUSTRIELS IMMOBILIERS ET COMMERCIAUX » par abréviation « SAGEICO », société à responsabilité limitée, dont le siège social est à [redacted] (44000), 2 Bld Babin Chevaye, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [redacted] sous le numéro 330002593,
Suivant acte reçu par Maître Alain MITRY, notaire à [redacted] le 1er juillet 1998,
Moyennant le prix principal de un million deux cent cinquante mille francs (1 250 000,00 frs) qui a été payé comptant et quittancé audit acte.
Une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de [redacted] 1, le 7 août 1998, volume 1998P, numéro 7391.

. Et le lot numéro 83 :
De Madame Jacqueline Marie Michelle Paule Louise BRICHET, demeurant à-[redacted]
Née à [redacted] le 4 Janvier 1922,
[redacted] en premières noces et [redacted] de Monsieur Guy Emile Mary TAILLARD, suivant Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de [redacted] le 5 juillet 1968.
Suivant acte reçu par Maître LORIN, notaire à LE PALLET, le 4 octobre 1999,
Moyennant le prix principal de trois mille francs (3 000,00 frs) qui a été payé comptant et quittancé audit acte.
Une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de [redacted] 1, le 4 novembre 1999, volume 1999P, numéro 11929.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

. le lot numéro 94 :
Le bien appartenait à la « SAGEICO », pour en avoir fait l'acquisition, avec d'autres lots, de :
Monsieur André Christian PAURD, demeurant à [redacted] né à [redacted] le 6 Septembre 1943 et Mademoiselle Annick Jeanne BALLURIAUD, demeurant à [redacted] née à [redacted] (44000) le [redacted]
Suivant acte reçu par Maître FONTAINE, notaire à MISSILAC, le 3 mars 1995.
Une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de [redacted] le 17 Mars 1995, volume 1995P, numéro 2669.

. et le lot numéro 83 :

Le bien appartenait à Madame Jacqueline BRICHET, pour lui avoir été attribué sous le deuxième lot,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques COLLET, notaire associé à [redacted] le 22 janvier 1979, contenant :

Partage entre :

. Madame Huguette Maximilienne Elise Lucienne BRICHET, née à [redacted] le [redacted] employée de commerce, demeurant à [redacted] et [redacted] de Monsieur Henri STEFF.

. Madame Jacqueline Marie Michelle Paule Louise BRICHET, née à [redacted] le [redacted] VENDEUR aux présentes.

. Monsieur Jean René Simon Marie BRICHET, né à [redacted] le [redacted] demeurant à [redacted] époux séparé de corps et de biens de Madame Monique Marie Jeanne THONNART, suivant Jugement du Tribunal de Grande Instance de [redacted] en date du 17 février 1965.

De divers biens qu'ils ont recueillis dans la succession de Madame Odette LABADIE née à CASTRES, [redacted] de Monsieur BRICHET, leur mère, décédée à [redacted] le 2 décembre 1978.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de [redacted] le 12 Mars 1979 volume 3783 numéro 12.

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE**

Concernant Monsieur Manfred SEMLING :

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

. Le lot numéro 94 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain MITRY, notaire à [redacted] le 1er juillet 1998 pour une valeur de un million deux cent cinquante mille francs (1 250 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de [redacted] 1, le 7 août 1998 volume 1998P, numéro 7391.

. Et le lot numéro 83 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LORIN, notaire à LE PALLET le 4 octobre 1999 pour une valeur de trois mille euros (3 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de [redacted] 1, le 4 novembre 1999 volume 1999P, numéro 11929.

**Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.**

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de l'apporteur et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

**Durée de détention supérieure à vingt-deux ans mais inférieure à trente ans**

Le bien apporté étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, bien qu'il ne soit pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention, il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements.

Le montant des prélèvements sociaux à verser au titre des présentes s'élève à **14 543,00 euros** et sera prélevé sur le montant disponible de la valeur de l'apport.

### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LA ROCHE SUR YON – Cité administrative Travot rue du 93ème R.I; - 85000 LA ROCHE SUR YON et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

## INFORMATION SUR L'IFI

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

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

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

## ENGAGEMENT DUTREIL

Il est indiqué en tant que de besoin que l'activité de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, notamment l'activité exercée à titre habituel de loueur de locaux nus quelle que soit leur affectation, ou de locaux meublés à usage d'habitation qu'elle soit ou non accompagnée de prestations de services, n'est pas éligible à l'exonération partielle de l'article 787 B du Code général des impôts.

## ELECTION DE DOMICILE

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

## FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de NANTES 2.

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

## FISCALITE DES APPORTS

### APPORT PUR ET SIMPLE PAR UNE PERSONNE SOUMISE A L'IMPOT SUR LE REVENU

Les apports recueillis par une société passible de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à un droit de mutation lorsqu'ils sont effectués par une personne non soumise à cet impôt dans la mesure où ils ont pour objet conformément à l'article 809 I 3° du Code général des impôts :

- des immeubles ou biens assimilés (actions ou parts d'une société immobilière transparente) ;
- des droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, droit d'usage et d'habitation, servitudes réelles) ;
- un fonds ou une clientèle ;
- un droit à un bail ou promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

Les apports autres que ceux visés ci-dessus sont exonérés de droits (article 810 I du Code général des impôts) ainsi que les immeubles entrant dans le champ d'application de la TVA (article 810 IV du Code général des impôts).

**Lorsqu'il est dû, le droit de mutation est en principe perçu conformément à l'article 810 III du Code général des impôts :**

- **pour les apports d'immeubles ou de droits immobiliers, au taux global de 5 % ;**
- pour les apports de fonds, de clientèles, de droits au bail ou à une promesse de bail, au taux global de 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et de 5 % sur celle excédant 200 000 €, la fraction jusqu'à 23 000 € étant non imposable. Le droit est calculé sur la valeur vénale des biens concernés. Lorsque la propriété des biens est démembrée, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par application du barème de l'article 669 du Code général des impôts (BOI-ENR-DG-30 n°70). Sur demande de la société assortie d'une offre de garantie, le paiement du droit dû peut être fractionné en cinq annuités égales, moyennant le versement d'intérêts (articles 396, 399, 401 et 404 C du Code général des impôts, annexe 3). Cependant, en ce qui concerne les fonds, sont exclus de tout droit de mutation les apports :
  - de biens mobiliers corporels ou incorporels d'investissement (outillage, matériel, brevets…) ayant ouvert droit à déduction totale ou partielle de la TVA les ayant grevés ;
  - de marchandises en stock (BOI-ENR-AVS-40-10 n°20, 12-09-2012).

**L'apporteur des biens visés ci-dessus s'engage à conserver les droits sociaux reçus en contrepartie de l'apport pendant une durée de trois ans afin de bénéficier de l'exonération du droit de mutation.**

Toutefois, pour les immeubles et droits immobiliers, l'exonération est subordonnée à la condition qu'ils soient compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle, ce qui est le cas dans l'hypothèse d'une opération portant sur l'ensemble de l'entreprise.

En cas de non-respect de l'engagement de conservation des titres, le droit de mutation est immédiatement exigible, sans possibilité de fractionnement. Tel est le cas lorsque, dans les trois ans, le chef d'entreprise cède ses droits sociaux ou lorsque la société procède dans le même délai au rachat des titres. Mais la reprise n'est pas effectuée en cas de décès de l'apporteur ou en cas de donation, si le donataire prend dans l'acte et respecte l'engagement de conserver les titres jusqu'au terme de la troisième année suivant l'apport. (Articles 809 I bis et 810 III du Code général des impôts).

## DROITS

Néant

## CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

| Type de contribution | Assiette (€) | Taux | Montant (€) |
|---|---|---|---|
| Contribution proportionnelle taux plein | 420 000,00 | 0,10% | 420,00 |

## POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

## FRAIS

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

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

## AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

## MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

## CERTIFICATION D'IDENTITE

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

## FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Monsieur Manfred SEMLING, de nationalité [redacted] a déclaré comprendre et lire le français.

| | |
|---|---|
| **Mme SEMLING Isabelle a signé**<br>à LA ROCHE SUR YON<br>le 19 mars 2024 |  |
| **M. SEMLING Manfred a signé**<br>à LA ROCHE SUR YON<br>le 19 mars 2024 |  |
| **et le notaire Me MAINGUENAUD AURELIEN a signé**<br>à LA ROCHE SUR YON<br>L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE<br>LE DIX NEUF MARS |  |

**Copie Authentique sur 34 pages**
**Contenant :**

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

**POUR COPIE AUTHENTIQUE**
(sans annexe)

**Collationnée et certifiée conforme à la minute**

[redacted]

Me Aurélien MAINGUENAUD, Notaire
LA ROCHE-SUR-YON (Vendée)

Reliure Conforme aux
du 26 Novembre 1971 modifié
et des textes subséquents Em
signature sur la dernière pge. C
de détérioration pour garantir
BANDE INTACTE AU
Reliure Conforme aux articles 14 et
modifié par décret n° 2005 - 976 du 10
toute substitution ou addition, signature
présenter aucun signe de détérioration
BANDE INTACTE AU

Imp. Normant & fils - 44700 ORVAULT