RCS : BORDEAUX
Code greffe : 3302

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1990 D 00993
Numéro SIREN : 379 224 967
Nom ou dénomination : SCI NILO

Ce dépôt a été enregistré le 23/03/2022 sous le numéro de dépôt 8252

124

Greffe TC Bx

VINGT QUATRE DÉCEMBRE 2021

CESSION DE PARTS SCI NILO
Consorts WATRIN à SAS WELCOME

MJG / AMI / PNC
101287101

REP 0124 GREFFE TC BORDEAUX

Maîtres Julie GARRAU
Marjorie JORDANA-GOUMARD
Caroline MARLIN PEREIRA GASPAR
Lucie AUDEBERT-CÔME

NOTAIRES ASSOCIÉES

SELARL LE TRÈFLE
SOCIÉTÉ TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

119, avenue du Général de Gaulle
LIBOURNE (GIRONDE)

Téléphone: 05 57 51 61 18
Télécopie : 05 57 51 32 58
office.33107@notaires.fr

Réception du Lundi au Vendredi
de 10h à 12h et de 14h à 17h

Notaires

SOCIÉTÉ TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

101287101
MJG/AMI/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT QUATRE DÉCEMBRE
A LIBOURNE, 119, avenue du Général de Gaulle,
Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, Notaire soussigné, associé de la Société d'Exerice Libéral à Responsabilité Limitée, dénommée " LE TREFLE", dont le siège est à LIBOURNE (Gironde),

A reçu le présent acte contenant CESSION DE PARTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE, à la requête de :

Monsieur Jean **WATRIN**, directeur de société, époux de Madame Dominique Marie Françoise **BRIAU**, demeurant à LEGE-CAP-FERRET (33970) 61 avenue du Merlot Lieudit "Merlot".
Né à LIBOURNE (33500) le 17 avril 1948.
Marié à la mairie de LEGE-CAP-FERRET (33950) le 24 décembre 1980 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 FABRE, notaire à BORDEAUX, le 12 décembre 1980.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Monsieur Nicolas **WATRIN**, directeur de communication, demeurant à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) 162 boulevard Montparnasse.
Né à TALENCE (33400) le 8 février 1972.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
à ce non présent mais représenté par Mr Jean WATRIN susnommé aux termes d'une procuration sous seing privé dont une copie est annexée.

Mademoiselle Lorraine Marie **WATRIN**, responsable ressources sociales, demeurant à BORDEAUX (33200) 7 rue de la Tour d'Auvergne.
Née à BORDEAUX (33000) le 18 novembre 1982.
Célibataire.
Ayant conclu avec Monsieur Vincent, Guillaume, Christian GIRAUDEAU un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 19 juin 2017, enregistré à la mairie de BORDEAUX le 19 juin 2017.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
à ce non présente mais représentée par Mr Jean WATRIN, susnommé aux termes d'une procuration sous seing privé dont une copie est annexée.

Madame Dominique Marie Françoise **BRIAU**, directrice de société, épouse de Monsieur Jean **WATRIN**, demeurant à LEGE-CAP-FERRET (33970) 61 avenue du Merlot Lieudit "La Vigne".
Née à BORDEAUX (33000) le 24 janvier 1946.
Mariée à la mairie de LEGE-CAP-FERRET (33950) le 24 décembre 1980 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 FABRE, notaire à BORDEAUX, le 12 décembre 1980.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le CEDANT.

D'UNE PART

La Société dénommée **WELCOME**, Société par actions simplifiée au capital de 38112 €, dont le siège est à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX (33880), 27 chemin de Loupes, identifiée au SIREN sous le numéro 471204297 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

ACQUEREUR à concurrence de la totalité des parts sociales ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le CESSIONNAIRE.

D'AUTRE PART

AUTORISATION DU DONATEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur Jean **WATRIN**, directeur de société, époux de Madame Dominique Marie Françoise **BRIAU**, demeurant à LEGE-CAP-FERRET (33970) 61 avenue du Merlot Lieudit "Merlot".

Né à LIBOURNE (33500) le 17 avril 1948.

Marié à la mairie de LEGE-CAP-FERRET (33950) le 24 décembre 1980 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 FABRE, notaire à BORDEAUX, le 12 décembre 1980.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Intervenant également aux présentes pour renoncer en ce qui concerne les parts cédées à Monsieur Nicolas WATRIN et Mademoiselle Lorraine WATRIN à toute garantie d'origine légale ou contractuelle, pouvant résulter à son profit de la donation énoncée aux présentes en l'origine de propriété tels qu'interdiction d'aliéner, droit de retour ou action révocatoire.

RENONCIATION A L'USUSFRUIT EVENTUEL

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Dominique Marie Françoise **BRIAU**, directrice de société, épouse de Monsieur Jean **WATRIN**, demeurant à LEGE-CAP-FERRET (33970) 61 avenue du Merlot Lieudit "La Vigne".

Née à BORDEAUX (33000) le 24 janvier 1946.

Mariée à la mairie de LEGE-CAP-FERRET (33950) le 24 décembre 1980 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 FABRE, notaire à BORDEAUX, le 12 décembre 1980.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Intervenant à l'effet de renoncer à son usufruit éventuel tel que stipulé dans la donation ci-après visée et donner son consentement aux présentes.

CONSENTEMENT A ALIENATION

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

Monsieur Nicolas **WATRIN**, directeur de communication, demeurant à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) 162 boulevard Montparnasse.

Né à TALENCE (33400) le 8 février 1972.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

à ce non présent mais représenté ainsi qu'il est relaté ci-dessus.

Mademoiselle Lorraine Marie **WATRIN**, responsable ressources sociales, demeurant à BORDEAUX (33200) 7 rue de la Tour d'Auvergne.

Née à BORDEAUX (33000) le 18 novembre 1982.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Vincent, Guillaume, Christian GIRAUDEAU un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 19 juin 2017, enregistré à la mairie de BORDEAUX le 19 juin 2017.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

à ce non présente mais représentée ainsi qu'il est relaté ci-dessus.

Qui, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 924-4 du Code civil et avoir été pleinement informé de la présente vente, donnent leur consentement pur et simple à celle-ci.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces relavites à la capacité des CEDANT demeurent ci-annexées.

Les pièces relatives à la capacité du CESSIONNAIRE demeurent ci-annexées savoir :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, notaire à BORDEAUX, le 23 mai 1990, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée SCI NILO, ayant actuellement son siège social à SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX, 27 Chemin de Loupes- Château le Doyenne, 33880 SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX, pour une durée de 50 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet

"- l'acquisition, la location, l'échange, la mise ou la prise à bail, la mise en valeur, l'entretien et à titre exceptionnel la vente de tout immeuble bâti ou non bâti.
- la créatio, l'acquisition et l'exploitation de toutes autres entreprises de même nature, la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations se rattachant à l'objet précité, et notamment la création de société nouvelle, l'apport, l'achat de titres ou de droits sociaux, la fusion, l'association en participation ou autrement.
- et, plus généralement toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus" .

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 379 224 967, depuis le 19 août 1990 et identifiée au SIREN sous le même numéro et sous le numéro SIRET 379 224 967 00024, l'avis SIREN en date du 12 novembre 2021 est demeuré annexée aux présentes.

La durée de la société expire le 19 septembre 2040.

Un extrait Kbis de la société est demeuré ci-annexé ainsi qu'une copie des statuts mis à jour.

La société est actuellement gérée par
- Monsieur Jean WATRIN, époux de Madame Dominique Marie Françoise BRIAU, demeurant à LEGE CAP FERRET (33970) 61 avenue du Merlot, Lieudit "La Vigne"

- Madame Dominique Marie Françoise BRIAU, épouse de Monsieur Jean WATRIN, demeurant à LEGE CAP FERRET (33970) 61 avenue du Merlot, Lieudit "La Vigne" .

CAPITAL SOCIAL

Le capital social initialement fixé à la somme de DEUX CENT MILLE FRANCS (200 000,00 FRS) a été converti en euros d'office par le greffier du tribunal de commerce en application du décret n°2001-474 du 30 mai 2001 par mention numéro 24446 du 1er janvier 2002 et figurant désormais à la somme de 30 489,80 Euros, divisé en 2000 parts, de 15,24 Euros chacune, numérotées de 1 à 2000, intégralement libérées et réparties entre les associés, suite à la donation-partage reçu par le notaire soussignée en date du 21 juin 2011 ci-après plus amplement visée, et dont les parts sont réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Jean WATRIN, titulaire :

- En pleine propriété de 240 parts sociales, numérotées de 1 à 240, intégralement libérées ainsi déclaré.
- En usufruit de 1360 parts sociales, numérotées de 241 à 1600, intégralement libérées ainsi déclaré.

- Monsieur Nicolas WATRIN, titulaire en nue-propriété seulement de 680 parts sociales, numérotées de 241 à 920, intégralement libérées ainsi déclaré.

- Mademoiselle Lorraine WATRIN, titulaire en nue-propriété seulement de 680 parts sociales, numérotées de 921 à 1600, intégralement libérées ainsi déclaré.

- Madame Dominique WATRIN, titulaire en pleine propriété de 400 parts sociales, numérotées de 1601 à 2000, intégralement libérées ainsi déclaré.

STATUTS

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité ont fait l'objet des modifications suivantes savoir :

1°) Initialement la société a été créée et constituée entre Monsieur Jean WATRIN et Madame Domnique BRIAU, son épouse, époux séparés de biens, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Claude FABRE, Notaire à BORDEAUX (Gironde) le 23 mai 1990, enregistré à BORDEAUX VAL,le 15 juin 1990, bordereau 1419 n°1, reçu quatre cent trente francs.

Le capital social de 200.000,00 francs était divisé en deux mille (2000) parts sociales d'une valeur nominale de 100 francs, chacune, revenant :

- Monsieur WATRIN titulaire de 1.600 parts alors numérotées de 1 à 1600.
- Madame WATRIN titulaire de 400 parts numérotées de 1601 à 2000.

2°) Puis, les statuts ont été modifiés une première fois par acte sous seing privés suivant délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 15 mars 1996 décidant le changement de siège social, déposé auprès du greffe le 6 juin 1996 sous le numéro 3528 pour :

- déplacer le siège social initial qui se situait 3 rue Courbin 33000 BORDEAUX
- Et fixer désormais le siège social à SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX, 27 Chemin de Loupes- Château le Doyenne, 33880 SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX,

3°) Enfin, les statuts ont été modifiés une seconde fois pour tenir compte de l'acte de donation-partage, reçu par Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, notaire soussignée en date du 21 juin 2011 , déposé auprès du greffe le 1er février 2012 sous le n°1999 pour attribuer les parts sociales telles qu'elles sont réparties ci-dessus au paragraphe « Capital social »

REGIME FISCAL ACTUEL

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour ainsi déclaré par les associés et chaque associé est donc imposé proportionnellement à ses droits dans la société sur ses impôts sur les revenus.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT** :

- En ce qui concerne Monsieur Jean WATRIN et Madame Dominique BRIAU pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

- En ce qui concerne Monsieur Nicolas WATRIN et Mademoiselle Lorraine WATRIN par suite de la donation consentie en avancement de part successorale par Monsieur Jean WATRIN au profit de ses deux enfants Monsieur Nicolas WATRIN et Mademoiselle Lorraine WATRIN, seuls présomptifs héritiers, suivant acte reçu par Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, notaire soussignée, le

21 juin 2011. Cet acte contenait toutes les déclarations d'usage et notamment réserve du droit de retour, interdiction d'aliéner et de nantir, réserve de l'action révocatoire et une réversion d'usufruit au profit de l'épouse du donateur Madame Dominique BRIAU épouse WATRIN .

Aux termes des présentes, sont intervenus :

- ***Le donateur pour renoncer aux charges et conditions de la donation***
- ***Les cohéritiers des donataires, pour donner leur consentement pur et simple à la présente aliénation.***
- ***L'épouse du donateur pour renoncer au bénéfice de l'usufruit éventuel stipulé aux termes de ladite donation.***

Il est ici précisé que ladite donation a été enregistrée le 13 juillet 2011 bordereau 638 case numéro 1.

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 12, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur toutes les parts peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

1- Cession entre vifs :

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de la société exprimé à la majorité en capital de tous les associés y compris le cédant.

Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés.

La gérance prend toutes dispositions nécessaire pour consulter les associés sur ce projet, selon les formes prévues à l'article 15.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts.

Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé sauf convention contraire entre les intéressés à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation.

Les dispositions des deux premiers alinéas de présent paragraphe sont applicables à désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agrée à la majorité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés, ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée.

Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les

indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par les associés, soit par des tiers désignés par eux ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte, qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes les pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaitre qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

1- (...)

2- Forme des notifications prévues aux deux premiers paragraphes :

Le projet de cession de parts ou de nantissement en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiés par acte d'huissier de justice o par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il résulte d'un acte sous seing privé et qu'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement de parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.

Les décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice.

L'urgence justifie en outre, dans tous les cas le recours à ce dernier procédé. ».

Par suite, aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 15 novembre 2021, dont la copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée, les associés de la société ont agréé et consenti à la cession de la totalité des parts sociales objet des présentes dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

PATRIMOINE SOCIETAIRE

La société comprend seulement l'immeuble ci-après désigné :

IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

A MERIGNAC (GIRONDE) 33700 4 Rue Charles Lindbergh,

Un immeuble à usage de bureaux, édifié sur un terrain d'une superficie de 1854m², composé d'un rez-de-chuassée et d'un étage, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, deux bureaus de 24m² chacun, une salle de réunion de 57m², une salle réunion de 60m², un grand bureau de 53m², un bureau de 37m², une cafétéria équipée d'une plaque de cuisson vitrocéramique, un local archives de 16m², un local électrique, sanitaires hommes et femmes.
- Au premier étage : un bureau de 33m², deux bureaux de 40m² chacun, un grand bureau de 49m², une salle de travail en espace ouvert de 91m², trois petits bureaux d'une surface totale de 33m², local archives de 16m², sanitaires hommes et femmes.

L'immeuble est entièrement climatisé

Un parking privatif de 38 places individualisées.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HE	31	4 AV CHARLES LINDBERGH	00 ha 18 a 54 ca
HE	67	AV CHARLES LINDBERGH	00 ha 03 a 00 ca

Total surface : 00 ha 21 a 54 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Propriete jouissance

La société dont les parts sont objets de la présente cession est propriétaire du BIEN susdésigné.

Ledit bien est actuellement loué au profit de la Société Publique Locale Bordeaux Aéroparc, en vertu d'un bail en date à MERIGNAC du 4 juin 2014 ayant commencé à courir le 1er juillet 2014 pour se terminer le 30 juin 2023.

Une copie dudit bail est demeuré annexé aux présentes.

Servitudes

Il résulte de la consultation du bail cia-près plus amplement visé :

« La voie d'accès au parking, étant en copropriété avec la SCI GAULIN, donne une servitude d'accès à la sortie de secours du parking de l'hôtel IBIS implanté sur le terrain voisin"

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **CEDANT** déclare que la société ne souscrit actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Dispense de la production des documents d'urbanisme

Les parties reconnaissent que, bien qu'averties par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, elles ont néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption, lequel a déclaré ne pas exercer le droit de préemption dont il est titulaire aux termes d'une lettre en date du 19 novembre 2021 dont l'original est annexé.

Absence de droit de préemption du locataire.

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préférence prévu par l'article L.145-46-1 du Code de commerce, comme s'agissant d'un bail à usage professionnel et non-commercial.

Dispense de dossier de diagnostic technique - Contrairement aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation imposant, en cas de

mutation de tout ou partie d'un immeuble bâti, la fourniture par le vendeur d'un dossier de **diagnostic** technique, l'acquéreur a explicitement **dispensé** le vendeur de produire un tel dossier de **diagnostic**, déclarant avoir parfaite connaissance des conséquences d'une telle absence.

De son côté, le cédant déclare avoir parfaite connaissance qu'il ne pourra pas, dans ces conditions, s'exonérer de la garantie des vices cachés concernant spécialement la présence d'amiante, de termites et les défauts relatifs à l'assainissement.

Néanmoins, les parties déclarent vouloir persister dans leur intention de signer les présentes déchargeant le notaire de toute responsabilité ultérieure à ce sujet malgré les mises en garde de ce dernier.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 2 décembre 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être crées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

L'immeuble se trouve dans un secteur d'information sur les sols crée par arrêté préfectoral en date du 21 février 2019.

En application des dispositions de l'article R 125-26 du Code de l'environnement, sont annexés les documents suivants : l'arrêté susvisé.

Ces documents ont été portés à la connaissance de l'**ACQUEREUR**.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** 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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- La cartographie RADON
- La liste départementale des carrières souterraines

Une copie de ces consultations est annexée.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité ne révèle aucune inscription.

Le **CEDANT** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

INTERVENTION POUR AGREMENT

Par leur intervention ci-après, les associés vont donner leur consentement à la présente cession dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les 2000 parts sociales, numérotées de 1 à 2000, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée SCI NILO.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant l'exercice en cours, et les exercices ultérieurs ; le **CEDANT** aura seul droit aux dividendes mis en paiement au cours des exercices antérieurs.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS (1 596 000,00 EUR)**.

Dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE PAYEE COMPTANT

La somme de SEPT CENT CINQUANTE-SEPT MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (757 350,00 EUR) formant partie du prix de la présente cession a été payée comptant par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Cette somme a été payée comptant par la comptabilité du notaire soussignée.

PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au solde du prix soit la somme de HUIT CENT TRENTE-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (838 650,00 EUR), le **CESSIONNAIRE** s'oblige à le payer au **CEDANT**, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, selon les modalités ci-après exposées.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que le paiement du solde de prix sera fait en l'étude du notaire soussigné en une seule mensualité au plus tard le 31 janvier 2022.

2) Qu'il ne pourra valablement être effectué que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que le **CESSIONNAIRE** pourra se libérer par anticipation à condition de prévenir le **CEDANT** au moins dix jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

4) Que les sommes restant dues deviendront immédiatement et de plein droit exigibles :

a) En cas de non paiement à son échéance du solde du prix ; dans ce cas l'exigibilité aura lieu un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le **CEDANT** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

b) Et sans qu'il soit besoin remplir aucune formalité dans les cas suivants :
Inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par le **CESSIONNAIRE**.
A défaut d'exécution des engagements pris par lui.
En cas de cession à titre onéreux ou gratuit, totale ou partielle, des parts sociales présentement vendues.
En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire du **CESSIONNAIRE**.

Le CEDANT dispense le CESSIONNAIRE de prendre un privilège de VENDEUR à son profit pour garantir le paiement du prix payable à terme.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Si le **CESSIONNAIRE** ne se libère pas de son prix ou de la fraction de prix restant due à l'échéance ou aux échéances convenues, la présente cession se trouvera résolue de plein droit et sans formalité judiciaire, soixante jours après un commandement de payer demeuré infructueux et se référant à la présente clause.
Dans cette hypothèse, toutes parties du prix déjà payées resteront acquises au **CEDANT** à titre d'indemnité.

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES CEDANTS

Le prix de cession est réparti entre les cédants de la manière suivante :

- Monsieur Jean WATRIN cède 240 parts sociales en pleine propriété pour un montant de la part en pleine propriété de 798 euros chacune soit pour 191.520,00 euros et 1.360 parts en usufruit pour un montant de la part en usufruit eu égard à lâge de Monsieur WATRIN de 239,40 euros soit pour la somme de 325.584,00 euros. **Soit un total de CINQ CENT DIX SEPT MILLE CENT QUATRE EUROS (517.104,00 EUR).**

- Monsieur Nicolas WATRINcède SIX CENT QUATRE-VINGTS (680) parts sociales en nue propriété pour un montant de la part en nue propriété de CINQ CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (558,60 EUR) chacune, soit un total de **TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT QUARANTE-HUIT EUROS (379 848,00 EUR).**

- Mademoiselle Lorraine WATRINcède SIX CENT QUATRE-VINGTS (680) parts sociales en nue propriété pour un montant de CINQ CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (558,60 EUR) chacune, soit un total de **TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT QUARANTE-HUIT EUROS (379 848,00 EUR).**

- Madame Dominique WATRINcède QUATRE CENTS (400) parts sociales pour un montant de SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (798,00 EUR) chacune, soit un total de **TROIS CENT DIX-NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (319 200,00 EUR).**

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Le notaire a indiqué dès avant ce jour au CESSIONNAIRE qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine rélève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

La présente cession est acceptée par le CESSIONAIRE sans garantie de passif de la part du CEDANT, le CESSIONNAIRE déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus .

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe en passif de la société un compte-courant :

- au nom de Monsieur WATRIN d'un montant de SOIXANTE-SEPT MILLE NEUF CENT TRENTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (67 936,66 EUR)
- au nom de Madame WATRIN d'un montant de VINGT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (20 790,68 EUR)

Soit un montant total de QUATRE-VINGT-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-SEPT EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (88 727,34 EUR).

ABSENCE DE CESSION DE CREANCE

Le **CEDANT** conserve la totalité de ses droits sur le compte-courant dont il est titulaire, ceux-ci étant exclus de la présente cession, ce que le **CESSIONNAIRE** reconnaît.

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu :

- Monsieur Jean **WATRIN**, époux de Madame Dominique Marie Françoise BRIAU, demeurant à LEGE-CAP-FERRET (33970) 61 avenue du Merlot Lieudit "Merlot".

- Monsieur Nicolas **WATRIN**, demeurant à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) 162 boulevard Montparnasse.

- Mademoiselle Lorraine Marie **WATRIN**, demeurant à BORDEAUX (33200) 7 rue de la Tour d'Auvergne.

- Madame Dominique Marie Françoise **BRIAU**, épouse de Monsieur Jean WATRIN, demeurant à LEGE-CAP-FERRET (33970) 61 avenue du Merlot Lieudit "La Vigne".

Lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS (1 596 000,00 EUR) et il est divisé en DEUX MILLE (2000) parts sociales de SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (798,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à DEUX MILLE (2000), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
WELCOME	2000	1 à 2000

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

La publication de la modification des statuts sera effectuée dans un support d'annonces légales et auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné aux frais du **CESSIONNAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;

- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX est annexé.

MISE A JOUR DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

Modification de l'atricle 8 – Capital sociales – Parts sociales

Le capital social est fixé à la somme de TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (30 489,80 EUR) et est divisé en DEUX MILLE (2.000) parts sociales de quinze euros et vingt quatre centimes (15,24 eur) chacune, numérotées de 1 à 1000, intégralement libéréres et réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

WELCOME.....2.000 parts

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Dépôt au Greffe du Tribunal de commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le **CEDANT** déclare :

- que les titres sociaux cédés n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;

- que la société est à prépondérance immobilière ;

- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que l'assiette des droits de mutation est de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS (1 596 000,00 EUR).

TVA

Les parties déclarent que les présentes ne sont pas soumis à TVA et n'entrainent aucune régularisation de TVA.

Plus-values

Le **CEDANT** relève du régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières et droits sociaux défini aux articles 150-0 A et suivants du Code général des impôts.

Il déclare en outre que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend du service des impôts dont l'adresse est la suivante :

1°) En ce qui concerne Monsieur Jean WATRIN et Madame Dominique WATRIN à 17 cours Tartas 33120 ARCACHON.

2°) En ce qui concerne Monsieur Nicolas WATRIN à PARIS (75292) Cedex 06 , 9 place Saint-Sulpice.

3°) En ce qui concerne Mademoiselle Lorraine WATRIN à 33152 CENON CEDEX

INFORMATION – TAXE DE 3 % SUR LA VALEUR VENALE

Il est fait état des 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.

La société ne rentre pas dans un des cas d'exonération de cette taxe prévus par les dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts.

La taxe est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1er janvier de l'année d'imposition.

Par suite la société s'engage à déclarer au plus tard le 15 mai prochain la situation, la consistance et la valeur des immeubles et droits immobiliers en cause et à procéder en même temps au paiement de cette taxe.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du **CESSIONNAIRE**.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile aux adresses ci-dessus mentionnées.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas

solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 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 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.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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.

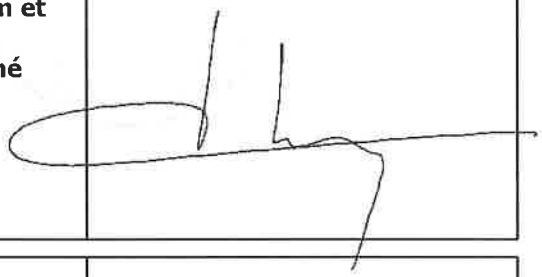
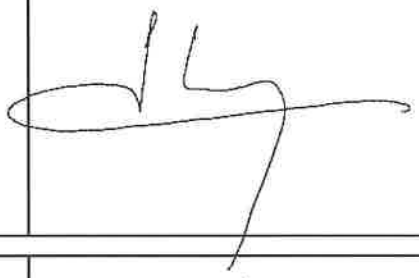
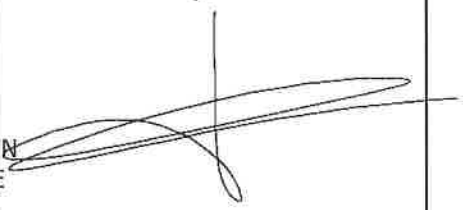
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

Mme WATRIN Dominique a signé à LIBOURNE le 24 décembre 2021	
M. WATRIN Jean agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à LIBOURNE le 24 décembre 2021	
Mme WATRIN Jean agissant en qualité de représentant a signé à LIBOURNE le 24 décembre 2021	
et le notaire Me GOUMARD MARJORIE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT QUATRE DÉCEMBRE	

ENREGISTRE au SDE de BORDEAUX le 21 janvier 2022 dossier 2022 00003241 référence 2022 N 00239, droits 79800€, plus-values 139096€.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 20 pages, sans renvoi ni mot nul.



STATUTS MODIFIÉS

SCI NILO

Société civile Immobilière au capital de 30.489,80 €

Siège social : 27 Chemin de Loupes –Château Le Doyenne

33880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Identifiée sous le n° SIREN 379224967 R.C.S. BORDEAUX

-*-

Historique

- *Statuts de la société établis le 23 mai 1990 suivant acte de Maître Jean Claude FABRE Notaire à BORDEAUX.*
- *Mise à jour des statuts du 15 mars 1996, transfert du siège social.*
- *Mise à jour des statuts du 21 juin 2011, suite à Donation-Partage reçue par Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD Notaire à LIBOURNE.*
- *Mise à jour des statuts suite à la cession de parts sociales reçue par Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD Notaire à LIBOURNE le 24 Décembre 2021.*

CERTIFIÉS CONFORMES PAR LE GÉRANT

Certifiés conformes

ASSOCIE UNIQUE

La Société dénommée **WELCOME**, Société par actions simplifiée au capital de 38112 €, dont le siège est à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX (33880), 27 chemin de Loupes, identifiée au SIREN sous le numéro 471204297 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

TITRE 1er

FORME. — OBJET – DENOMINATION - SIEGE — DUREE :

ARTICLE 1er. – FORME :

Cette société est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870.1 du Code Civil, et du décret n° 78.704 du 3 Juillet 1978 par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes, et par les présents statuts.

Elle ne peut faire appel public à l'épargne ni émettre des titres négociables.

ARTICLE 2 – OBJET :

La Société a pour objet :

• l'acquisition, la location, l'échange, la mise ou la prise à bail, la mise en valeur, l'entretien, l'exploitation et à titre exceptionnel la vente de tout immeuble bâti ou non bâti.

• la création, l'acquisition et l'exploitation de toutes autres entreprises de même nature, la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations se rattachant à l'objet précité, et notamment la création de société nouvelle, l'apport, l'achat de titres ou de droits sociaux, la fusion, l'association en participation ou autrement

• et, plus généralement toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus.

ARTICLE 3 - DENOMINATION :

La dénomination sociale est :

SCI NILO

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanants de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA SOCIETE
JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE :

La société est constituée pour une durée de 50 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Elle aura la jouissance de la personnalité morale à compter de cette immatriculation.

Jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, les rapports entre les associés sont régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

ARTICLE 5 – SIEGE

Le siège de la société est établi à :

Château Le Doyenné - 27 chemin de Loupes - 33880 Saint Caprais de Bordeaux

Il peut être transféré dans tout autre endroit de la même commune par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par une décision des associés prise dans les conditions prévues à l'article 16 pour la modification des statuts.

ARTICLE 6 – APPORTS :

Il est apporté à la société :

1° / — par Monsieur WATRIIN :
une somme de : CENT SOIXANTE MILLE FRANCS,
ci..... 160 000 Frs

2' / — par Madame WATRIN
une somme de : QUARANTE MILLE FRANCS,
ci ..... 40 000 Frs

TOTAL DES APPORTS :
DEUX CENT MILLE FRANCS .....200 000 Frs

ARTICLE 7 - FORMATION DU CAPITAL :

Les apports constatés sous l'article précédent et s 'élevant à DEUX CENT MILLE FRANCS forment le capital initial de la société.

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES :

Le capital social est fixé à la somme de TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (30.489,80 EUR) et est divisé en DEUX MILLE (2000) parts sociales de quinze euros et vingt quatre centimes (15,24 eur) chacune, numérotées de 1 à 1000, intégralement libérées et réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir:

	PP	NP	US
WELCOME SA	2000 parts numérotées de 1 à 2000		
TOTALE	2000 parts sociales		

ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL :

1- Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois, par une décision collective des associés prise dans les conditions prévues à l'article 16 pour la modification des statuts, en représentation d'apports en nature ou en numéraire, ou par capitalisation de tout ou partie des bénéfices ou des réserves. Ces augmentations du capital sont réalisées par création de parts sociales nouvelles, ordinaires ou privilégiées : elles peuvent l'être aussi par élévation corrélative du montant nominal des parts existantes en cas de capitalisation de bénéfices ou de réserve.

Sous réserve des dispositions du § 3, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

La décision collective portant augmentation du capital par apport nouveau peut exiger une prime dont elle fixe le montant et l'affectation.

En aucun cas, les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'une souscription publique.

Toute personne entrant dans la société à l'occasion d'une augmentation du capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire de parts sociales en vertu de l'article 12, doit être agréée dans les conditions fixées audit article.

2- Le capital social peut également être réduit en vertu d'une décision collective des associés prise dans les conditions prévues à l'article 16 pour la modification des statuts, pour quelque cause et 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.

3 — Toute augmentation du capital par attribution des parts gratuites peut toujours être réalisée nonobstant l'existence de rompus, les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires. Il en sera de même en cas de réduction du capital par réduction du nombre de parts.

ARTICLE 10 - TITRE D'ASSOCIE - DROITS ET OBLIGATIONS RESPONSABILITE – INDIVISIBILITE DE LA PART SOCIALE :

1 — Il n'est créé aucun titre représentatif des parts sociales.

Le titre et les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

2 — A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

3 — A l' égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements.

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

4 — Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

5 — Indivision :

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, l'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembrée, sauf pour les décisions relatives au transfert du siège à l'étranger et le changement de dénomination sociale, où le droit de vote est réservé aux nus propriétaires étant ici précisé que ces deux décisions ne pourront être valablement prises qu'à l'unanimité des associés."

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.

ARTICLE 11 — FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DES PARTS SOCIALES :

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle est rendue opposable à la société par transfert sur les registres de la société.

Elle n' est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et sa publicité qui est accomplie par dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s' il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Il est tenu au siège social un registre des associés dans les formes et suivant les modalités prévues par les dispositions règlementaires en vigueur.

Entre deux époux associés, les cessions de parts faites par l'un à l'autre, doivent pour être valables, résulter d'un acte notarié ou sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

ARTICLES 12 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES — CLAUSE D'AGREMENT :

1 - Cession entre vifs :

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de la société exprimé à la majorité en capital de tous les associés y compris le cédant.

Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés.

La gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, selon les formes prévues à l'article 15.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé sauf convention contraire entre les intéressés à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d' eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l' ensemble des acheteurs. S'il reste après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agrée à la majorité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés, ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée.

Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant ~~de re~~noncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte, qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes les pièces justificatives,

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l' objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaitre qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

2 - Nantissement et cession forcée de parts sociales

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

Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions règlementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues au § 1 ci-dessus pour leur agrément à une cession de parts.

La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l' agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d' acquérir à proportion du nombre de parts qu' il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l' ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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

Les associés peuvent dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la société, dans les conditions prévues au § A ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 7 du présent paragraphe. Le non- exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

3 - Forme des notifications prévues aux deux premiers paragraphes :

Le projet de cession de parts ou de nantissement en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiés par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il résulte d'un acte sous seing privé et qu'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement de parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.

Les décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice.

L' urgence justifie en outre, dans tous les cas le recours à ce dernier procédé.

4 - Transmission par décès :

La société ne sera pas dissoute par le décès de l'un ou plusieurs des associés et continuera avec le ou les associés survivants.

Les héritiers s'ils n'ont ni la qualité de descendants, ni celle d'ascendants doivent être agrées ; en conséquence ils ne deviennent pas associés et n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle même si celle ci les a rachetées en vue de leur annulation.

. La valeur des droits sociaux est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l' article 1843.4 du Code Civil.

5 – Liquidation d'une communauté de biens entre époux :

Les parts sociales se transmettent librement en cas de liquidation de communauté de biens entre époux, que cette liquidation intervienne du vivant des époux ou au décès de l'un d'eux.

ARTICLE 13 – RETRAIT D'UN ASSOCIE :

L' associé qui ne dispose pas d'acheteur pour ses parts sociales ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

Toutefois, son retrait de la société peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation cette valeur est fixée par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Tout bien apporté par l'associé autorisé à se retirer qui se trouve encore en nature dans l'actif social lui est attribué sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu. Cette faculté s' exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle. Si la valeur du bien attribué donne lieu à contestation, elle est fixée par expertise dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable en trois versements égaux, le premier étant exigible immédiatement le deuxième douze mois après et le dernier encore douze mois après, les pactes différés donnant lieu au paiement d'intérêts au taux de six pour cent l'an, payable en même temps que le principal de chaque pacte,

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent, à l'unanimité, décider la dissolution anticipée de la société.

ARTICLE 14 – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

1 - La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associés ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Cogérants :

Monsieur et Madame Jean WATRIN qui acceptent sans limitation de durée.

Lorqu' une personne morale est nommée gérant de la société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux, dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

2 - Tout gérant est révocable par une décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

La révocation peut également être prononcée par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

La révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non n'entraîne pas la dissolution de la société.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 13, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de cette révocation.

3 - Tout gérant peut résilier ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission. Une démission sans juste motif peut donner lieu à des dommages intérêts si elle cause un préjudice à la société.

Le gérant qui était associé et vient à perdre cette qualité soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société par application des dispositions de l'article 13 est réputé démissionnaire d'office.

4 - Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

5 - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu' elle ne soit conclue.

6 - Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social, et notamment en cas de vente d'immeuble.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l' alinéa précédent.

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

7 - La nomination et la cessation de fonctions des gérants sont publiées conformément à la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

9 - Les gérants peuvent percevoir une rémunération de leurs fonctions fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions que la décision qui les nomme.

Ils ont droit, sur justification, au remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs fonctions.

ARTICLE 15 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

1 - Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives et de se faire représenter à une assemblée par un autre associé muni de son pouvoir. La représentation des copropriétaires indivis de parts sociales se fait conformément aux dispositions du § 5 de l'article 10 qui régit aussi 1'exercice des droits de l'usufruitier et des nus-propriétaires de parts.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés sont faites 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.

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

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

2 - En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit de la même ville.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion par lettre recommandée. Celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit, à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition du compte de la gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 19 le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus au siège social, à la disposition des associés, qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

L'assemblée est présidée par un gérant ou, le cas échéant par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

3 - En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés, ainsi qu'un bulletin de vote sur chaque résolution proposée, sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

4 – Les dispositions des § 2 et 3 ci-dessus ne sont pas applicables lorsque tous les associés sont gérants.

5 - Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant les noms et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

S'il s'agit d une assemblée, le procès verbal indique également la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du président et un résumé des débats.

S'il s'agit d'une consultation écrite, la justification du respect des formalités prévues au § 3 ci-dessus et la réponse de chaque associé sont annexées au procès-verbal.

Les procès verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu par le président de 1'assemblée.

6 - Les procès verbaux prévus au paragraphe précédent sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal d'Instance soit par le Maire ou Adjoint au Maire de la Commune du siège de la société.

Toutefois les procès verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

7- Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée à sa date dans le registre prévu au paragraphe précédent. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même s'il est sous seing privé ou sa copie authentique s il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

8 - Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 16 – CONDITIONS REQUISES POUR L' ADOPTION DES DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES ET DE CELLES QUI MODIFIENT LES STATUTS :

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant 1'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives pour être valablement prises, doivent être adoptées par un on plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital si elles ne comportent aucune modification des statuts; et celles qui comportent au contraire une telle modification, ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

En aucun cas, la modification des statuts ne peut augmenter les engagements d'un associé sans son consentement.

ARTICLE 17 – DROIT DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION DES ASSOCIES :

- Indépendamment des communications qui doivent lui être faites à l'occasion d'une assemblée ou consultation écrite, conformément aux dispositions de l'article 15 tout associé non gérant a le droit, une fois par an, de prendre lui même au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès verbaux; et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

Tout associé non gérant a aussi le droit une fois par an de poser par écrit des questions sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

ARTICLE 18 - EXERCICE SOCIAL :

L'exercice Social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Exceptionnellement le premier exercice correspondra à la période comprise entre la date de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et le 31 Décembre.

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

ARTICLE 19 – REDDITION ANNUELLE DE COMPTE :

La gérance doit, au moins une fois dans l'année rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comprendre un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de 1'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

ARTICLE 20 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES :

Les bénéfices nets de la société sont déterminés pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés, peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

ARTICLE 21 – PROROGATION – TRANSFORMATION – FUSION :

Les associés peuvent, aux conditions de majorité requises à l'article 16 pour la modification des statuts, décider la prorogation de la durée de la société, sa fusion avec une ou plusieurs autres sociétés, sa scission, sa dissolution anticipée.

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

Chaque prorogation ne peut excéder quatre vingt dix neuf ans.

Quelle que soit la forme sociale nouvelle, la transformation régulière de la société n'emporte pas la création d 'un être moral nouveau.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité de certains associés, à raison de dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces associés. Il en est de même de la fusion ou de la scission de la société.

La fusion peut être réalisée, soit par absorption de la société par une autre, soit par la participation de la société à la constitution d'une société nouvelle. La transmission du patrimoine social par voie de scission se fait à des sociétés existantes ou à des sociétés nouvelles. Ces opérations peuvent intervenir même après la dissolution de la société.

ARTICLE 22 – DISSOLUTION :

1 - La société prend fin :

* par 1'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation effectuée conformément à l'article 21,

* par la réalisation ou l'extinction de son objet,

* par 1'annulation du contrat de société,

* par la dissolution anticipée prononcée par le Tribunal, à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société,

* par la dissolution anticipée prononcée par le Tribunal à la demande de tout intéressé, lorsque la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an,

* par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation des biens de la société.

2 - La dissolution anticipée de la société peut toujours être décidée aux conditions de majorité requises à l'article 16 pour la modification des statuts. Elle peut l'être aussi à l'unanimité des associés autres que celui dont le cessionnaire de parts n'a pas été agréé, ou celui qui veut ou doit se retirer de la société, dans les hypothèses prévues aux articles 12 et 13, et au dernier paragraphe du présent article, quel que soit la fraction du capital représentée par ces autres associés.

3 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

L'associé entre les mains duquel sont réunies toutes les parts sociales, peut à tout moment, dissoudre la société par déclaration au greffe du Tribunal de Commerce en vue de la mention de la dissolution au registre du commerce et des sociétés.
L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

4 - Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société, qui continue dans les conditions prévues à l'article 12.

5 - La déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens ou le règlement judiciaire atteignant l'un des associés n'entraîne pas la dissolution de la société. L'intéressé perd "ipso Facto" la qualité d'associé et ses droits sociaux sont achetés ou rachetés pour être annulés, leur valeur étant déterminée en cas de contestation par un expert désigné, à défaut d'accord par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Toutefois, les autres associés peuvent, à 1'unanimité décider la dissolution de la société.

ARTICLE 23 - LIQUIDATION — PARTAGE :

1 - Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la société entraine sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la société, la mention "société en liquidation" ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

2 - La dissolution met fin aux fonctions des gérants.

Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête.

Toute intéressé peut former opposition à 1'ordonnance dans le délai de quinze jours à dater de la publication de la nomination. Cette opposition est portée devant le Tribunal de grande Instance.

Le tribunal peut désigner un autre liquidateur.

Le liquidateur peut être révoqué dans les mêmes conditions.

L'associé entre les mains duquel sont réunies toutes les parts sociales et qui procède à la dissolution de la société, par déclaration au greffe du Tribunal de Commerce, est liquidateur de la société, à moins qu'il ne désigne une autre personne pour exercer cette fonction.

La nomination et la révocation du liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication, qui est faite dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et doit contenir les indications fixées par la règlementation en vigueur.

Ni la société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celle ci a été régulièrement publiée.

3 - Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser, même à l'amiable, l'actif social, payer le passif exigible et répartir le solde disponible sous réserve des dispositions du paragraphe 6 ci-dessous, concernant la reprise d'un apport en nature.

L'acte de nomination peut apporter des restrictions à ces pouvoirs sans que celle-ci puisse être adoptée aux conditions requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiés en même temps que la nomination conformément à la règlementation en vigueur.

Sauf disposition contraire de 1'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois les documents soumis aux associés sont établis et présentés en commun.

Au cours de la liquidation de la société, le liquidateur accomplit sous sa responsabilité, les formalités de publicité incombant aux représentants légaux de la société. Notamment, toute décision entrainant modification des mentions publiées dans l'avis de nomination fait l'objet de la même publication que ces mentions.

4 - La rémunération des liquidateurs est fixée par la décision qui les nomme. A défaut, elle l'est postérieurement à la demande du liquidateur, par ordonnance sur requête du président du tribunal de Grande Instance.

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

Quelle que soit la nature de 1'acte qui les nomme, les liquidateurs doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination ou, à défaut au moins annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectués pendant l'année écoulée.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés, après approbation des comptes définitifs de la liquidation, A défaut d'approbation des comptes ou si la consultation des associés s'avère impossible, il est statué sur les comptes, et, le cas échéant sur la clôture de la liquidation par le Tribunal de Grande Instance, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés, et s'il y a lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au greffe du Tribunal de Commerce, en annexe au registre du commerce et des Sociétés.

La société est radiée du registre du commerce et des sociétés, sur justification de l'accomplissement des formalités prescrites au présent paragraphe et de la publication de l'avis de clôture de la liquidation.

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

6 - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leur parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris 1'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis à la clôture de la liquidation en ce qui concerne ces biens par les dispositions relatives à l'indivision.

ARTICLE 24 – CONTESTATIONS :

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation toutes contestations, soit entre les associés, les gérants, les liquidateurs et la société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à 1'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction compétente du lieu du siège social.

A cet effet tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

ARTIGLE 25 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES :

1- La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

2 - La gérance est habilitée à passer et à souscrire dès ce jour pour le compte de la société en formation les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs notamment :

• Achat d'une parcelle de terrain à bâtir située à MERIGNAC d'une contenance de 1854m2 lieudit "Beaudésert" dépendant du Parc d 'Activité Kennedy.

• emprunt auprès de le BPSO ou tout autre organisme de son choix d'un montant maximum de

• mise à bail à construction dudit terrain au profit de la S.A. WELCOME pour une durée de 30 ans moyennant un loyer annuel HT de 60.000 Francs.

Ces actes et engagements seront repris par la société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine, après leur approbation par la collectivité des associés aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, postérieurement à 1'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

ARTICLE 26 – PUBLICITE – POUVOIRS :

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi, et spécialement à Monsieur... associé, à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

DONT ACTE SUR VINGT DEUX PAGES

Fait et passé à BORDEAUX
En l'Office Notarial

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX
Le vingt trois mai

Et, après avoir donné lecture du présent acte aux comparants Maître FABRE notaire soussigné, a recueilli leurs signatures et a lui même signé.

A la minute sont les signatures.

Ensuite se trouve cette mention : "enregistré à Bordeaux AVAL le 15 Juin 1990 bordereau 1419 n°1 - reçu quatre cent trente francs"

CERTIFIES CONFORME PAR LE GERANT Mr Jean WATRIN