RCS : RENNES
Code greffe : 3501

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 RENNES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2007 D 00984
Numéro SIREN : 499 826 261
Nom ou dénomination : CAP

Ce dépôt a été enregistré le 03/04/2015 sous le numéro de dépôt 3681

3681

Jean-Yves LEMÉTAYER Eric MALLEVRE Antoine MORIN Anne MORTIER
(Successeurs de Me Alain BITOUZÉ et Me Jacques LE MOUX)

NOTAIRES

- 3 AVR. 2015
Le
Dépôt N° 2007 D 984

Le 26 AVRIL 2012

DONATION PARTAGE

Par Madame Annick ANDRE
Au profit de
Mademoiselle Lydia GUEGANNO
et Madame Mademoiselle Maria GUEGANNO

******

RENNES

11, rue Rallier du Baty

Tél 02.99.78.57.57 – Fax 02.99.78.57.79
E-MAIL scp-mallevre@notaires.fr

Greffe du Tribunal de Commerce de Rennes : dépôt N°3681 en date du 03/04/2015

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES RENNES EST
Le 04/05/2012 Bordereau n°2012/1 554 Case n°4 Ext 8932
Enregistrement : 0 € Pénalités :
Total liquidé : zéro euro
Montant reçu : zéro euro
Le Contrôleur des finances publiques

Nadine HAMON-ROMANELLI
Contrôleur des finances publiques

100564301

AB/NA/

L'AN DEUX MILLE DOUZE,

LE VINGT CINQ AVRIL
A Rennes, 8 ruelle aux Chapeliers,
Pour Madame Annick ANDRE, donatrice, et pour Mademoiselle Lydia DEGUANO, donataire,

Et
LE Vingt-six avril
A Paris (14ème), 46, rue Bénard
Pour Madame Maria DEGUANO, donataire,

Maître Anne MORTIER-BOUCHER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jean-Yves LEMÉTAYER, Eric MALLEVRE, Antoine MORIN et Anne MORTIER, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à RENNES (Ille et Vilaine), 11 Rue Rallier du Baty ,

A reçu le présent acte contenant :

DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE

Et devant lui ont comparu :

Donateur

Madame Annick Célina **ANDRE**, retraitée, demeurant à RENNES (35000) 8 ruelle aux Chapeliers,
Née à TREGUIER (22220) le 15 juin 1946,
Divorcée de Monsieur Luc ~~**DEGUANO,**~~ et non remariée.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.
Ci-après dénommée le "DONATEUR"

AA
L.G.

AA
L.G.

(e) + GUEGAWNO AA MG CG 1

3) + GUEGAWNO AA MG CG 1

Donataires

Mademoiselle Lydia Maria Elodie ~~DEGUANO~~, demeurant à Paris (14ème), 46, rue Bénard,
Née à LORIENT (56100) le 29 mai 1971,
Célibataire.
Soumise à un pacte civil de solidarité conclu avec Monsieur Eric **CHEVALIER**, enregistré au greffe du Tribunal d'Instance.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

2°) Mademoiselle Maria Jeanne Yvonne ~~DEGUANO~~, demeurant à PONTAULT-COMBAULT (77340) 36 rue Bellevue,
Née à LORIENT (56100) le 10 juillet 1975,
Célibataire.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Ci-après dénommées le "DONATAIRE" ou les "DONATAIRES"

Qualités des donataires

Les **DONATAIRES** sont les seuls enfants du **DONATEUR**.

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

Le mot « **DONATEUR** » sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots « **DONATAIRE** » ou « **DONATAIRES** » désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.

Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Avoir été informés des dispositions relatives aux aides sociales, des modalités de récupération de certaines d'entre elles lorsque la donation intervient soit après leur obtention soit dans les dix années précédant celle-ci. Ils déclarent ne pas percevoir actuellement d'aides susceptibles de donner lieu à récupération et ne pas envisager d'en percevoir dans les dix années à venir.

EXPOSE

La présente donation-partage est faite par un seul ascendant.

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourraient faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens.

1

AA MG C.G

Constitution de la société civile immobilière dénommée CAP

Dénomination sociale : CAP

Immatriculation du 05/06/2007

Numéro d'identification: 499 826 261 RCS RENNES

Objet social : *" La Société a pour objet :*
- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriéé, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration, la gestion et la location de tous biens et droits immobiliers , de tous biens et droits pouvant constituer l'accesoire, l'annexe ou le complément des biens et droits pouvant cosntituer l'accessorie, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, que ce soit en pleine propriété, en usufruit ou encore en nue-propriété seulement.
- la revente de ces biens et droits immobiliers.
- l'organisation en vue d'en faciliter la gestion et la transmission, afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision du patrimoine immbolier familial des associés.
- l'attribution à titre gratuit de la jouissance de tout ou partie des immeubles sociaux, à un ou plusieurs associés.
Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société."
"

Siège social actuel : 25, rue de la Palestine 35000 RENNES

Capital social : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (450.200,00 €) divisé en 4.502 parts sociales, entièrement libérées et intégralement attribuées, à ce jour, à Madame Annick ANDRE.

Le **DONATEUR** déclare que la valeur comptable nette de la société s'établit, à ce jour, à la somme de QUATRE CENT TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT QUARANTE ET UN EUROS (437.541,00 €) de sorte que la valeur comptable nette d'une part sociale s'établit, en pleine propriété, à la somme de QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET DIX HUIT CENTIMES (97,18 €), sans que le notaire soussigné n'ait été mis en mesure de vérifier l'exactitude de la valeur.

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

DONATION - PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil.
Aux **DONATAIRES,** présomptifs héritiers, ici présents et qui acceptent expressément,

DE LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.

AA
nG
LG

PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

Première partie :	**Formation des lots – Droits des donataires**
Deuxième partie :	**Attributions**
Troisième partie :	**Caractéristiques - Conditions**
Quatrième partie :	**Fiscalité**
Cinquième partie :	**Dispositions diverses - Clôture**

- PREMIERE PARTIE - FORMATION DES LOTS – DROITS DES DONATAIRES

La présente donation-partage porte sur les biens ci-après désignés répartis dans les lots établis par le DONATEUR avec le consentement des DONATAIRES.

LOT UN

La nue-propriété des DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE (2.250) parts sociales, numérotées de 3 à 2.252 de la société CAP, sus désignée,

Les 2250 parts, d'une valeur, en **pleine propriété**, de DEUX CENT DIX HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE CINQ EUROS, ci.....218655,00 EUR

L'usufruit de la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 40%, soit : QUATRE-VINGT SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DEUX EUROS, ci .....- 87462,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée une valeur de CENT TRENTE ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGT TREIZE EUROS ci .....131193,00 EUR

LOT DEUX

La nue-propriété des DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE (2.250) parts sociales, numérotées de 2.253 à 4.502 de la société CAP, sus désignée,

Les 2250 parts, d'une valeur, en **pleine propriété**, de DEUX CENT DIX HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE CINQ EUROS, ci.....218655,00 EUR

L'usufruit de la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 40%, soit : QUATRE-VINGT SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DEUX EUROS, ci .....- 87462,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée une valeur de CENT TRENTE ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGT TREIZE EUROS ci .....131193,00 EUR

TOTAL DES BIENS DONNES ET A PARTAGER DEUX CENT SOIXANTE DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT SIX EUROS .....232.386,00 EUR

1

AA
NB
CG

DROITS DES DONATAIRES

Chacun des **DONATAIRES** a vocation à la moitié de la masse des biens donnés et à partager, soit CENT TRENTE ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGT TREIZE EUROS, ci.....**131193,00 EUR**

- DEUXIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS

Le DONATEUR, usant de la faculté réservée par l'article 1075 du Code civil, procède ainsi qu'il suit à l'attribution des lots ci-dessus formés.

MADEMOISELLE LYDIA DEGUANO

Afin de la remplir de ses droits dans la présente donation-partage, il lui est attribué, ce qu'elle accepte expressément :

Le LOT UN

La nue-propriété des DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE (2.250) parts sociales, numérotées de 3 à 2.252 de la société CAP, sus désignée,

Pour une valeur donnée de **CENT TRENTE ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGT TREIZE EUROS ci .....131193,00 EUR**

Total égal à ses droits

MADEMOISELLE MARIA DEGUANO

Afin de la remplir de ses droits dans la présente donation-partage, il lui est attribué, ce qu'elle accepte expressément :

La nue-propriété des DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE (2.250) parts sociales, numérotées de 2.253 à 4.502 de la société CAP, sus désignée,

Pour une valeur donnée de **CENT TRENTE ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGT TREIZE EUROS ci .....131193,00 EUR**

Total égal à ses droits

- TROISIEME PARTIE - CARACTERISTIQUES - CONDITIONS

CARACTERISTIQUES

CARACTERES DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie, pour chacun des **DONATAIRES**, ***en avancement de part successorale et imputable sur sa part de réserve,*** conformément à l'article 1077 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, tous les enfants du **DONATEUR** ayant reçu un lot au présent partage anticipé, et celui-ci ne stipulant pas de réserve d'usufruit sur une somme d'argent, les biens compris aux présentes seront évalués à la date de ce jour pour l'imputation et le calcul de la réserve qu'il y aura lieu de faire lors du règlement de la succession du **DONATEUR**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** fait réserve du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil, sur tous les biens par elle donnés pour le cas où les donataires copartagés, ou

l'un d'eux, viendraient à décéder avant elle sans enfants ni descendants et pour le cas encore où les enfants ou descendants desdits donataires copartagés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le **DONATEUR**.

Le droit de retour ainsi réservé au profit du **DONATEUR** ne s'appliquera que sur les seuls biens attribués au **DONATAIRE** décédé avant elle comme il est dit ci-dessus ou ceux qui en seront la représentation, et non sur les biens attribués aux autres **DONATAIRES**.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation partage seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR,** l'interdiction d'aliéner ci-dessus stipulée s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR,** l'interdiction ci-dessus stipulée s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** impose au **DONATAIRE** la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si ce partage venait à être attaqué, au mépris de cette condition, pour quelque cause que ce soit, par l'un ou l'autre des **DONATAIRES**, le **DONATEUR** déclare priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation, hors part successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui ou ceux des **DONATAIRES** contre lesquels l'action est intentée.

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE – SOCIETE D'ACQUETS - PACS

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent, changement ou modification de régime matrimonial. Une semblable exclusion trouvera à s'appliquer pour toute société d'acquêts intégrée à un régime de séparation de biens ou de participation aux acquêts, pour toute créance de participation et plus amplement à toute convention matrimoniale conférant des droits au conjoint sur les biens objets des présentes.

Par ailleurs tout apport au profit de tout concubin, notamment dans le cadre d'une convention de pacte civil de solidarité ou autre sera interdit de la même manière.

Il en sera également de même pour les **BIENS** qui viendraient à leur être, le cas échéant, subrogés ou substitués.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est expressément limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

AA
NG
CG

EXCLUSION D'ATTRIBUTION D'ORIGINE SUCCESSORALE

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule qu'en cas de décès de l'un des donataires, les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus du bénéfice de tout droit d'origine successorale, tant en nue-propriété qu'en pleine propriété.

De convention expresse, cette disposition ne mettra pas obstacle à toute disposition du donataire au profit de son conjoint mais en usufruit seulement, celui-ci ne devant toutefois venir qu'après expiration de l'usufruit du DONATEUR.

Cette exclusion, destinée à s'exécuter en nature, n'emportera aucune créance correspondante.

En outre, dans le cadre d'un partage de succession, le conjoint survivant ne pourra se trouver alloti au moyen des **BIENS** objets des présentes

Il en sera également de même pour les **BIENS** qui viendraient à leur être, le cas échéant, subrogés ou substitués.

SUBROGATION REELLE

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès du ou des usufruitiers, à demander le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci. Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par les seuls usufruitiers, afin de permettre le report des droits de ces derniers sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par les **DONATAIRES** d'exécuter les charges et conditions de la présente donation-partage, le **DONATEUR** pourra faire prononcer la révocation de la donation contre le **DONATAIRE** défaillant, trente jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

Il est formellement convenu que si la révocation est effectivement prononcée, le **DONATEUR** reprendra les biens dans le lot du **DONATAIRE** sanctionné selon les modalités prévues ci-dessus à propos de l'exercice éventuel du droit de retour conventionnel.

AUTORISATION DE DISPOSER PAR LES DONATAIRES

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués :

- constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques ;
- et effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

En conséquence, aucun d'entre eux ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens donnés aux présentes, ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, et ce dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du ou des **DONATEURS** par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

Les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le Notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

MA
MB
CG

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour.

Exercice de l'usufruit

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé en « bon père de famille », et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés et participera seul aux résultats sociaux.

Droit de vote

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

En toute hypothèse, les **DONATAIRES**, nus-propriétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

Les sociétés dont les titres sociaux sont aujourd'hui données seront informées de ces dispositions par les soins du **DONATEUR.**

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

Néanmoins, Madame Annick ANDRE, donateur aux présentes, est la seule associée de la société CAP. En tant que de besoin et conformément aux statuts, son consentement exprimé dans le présent acte emporte agrément.

Absence de garantie de passif

De convention expresse entre les parties, il ne sera dû aucune garantie de passf, d'actif ou d'actif net par le **DONATEUR**.

Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

Capital

Le capital social est fixé à la somme de quatre cent cinquante mille deux cents euros (450.200,00 €).

Il est divisé en quatre mille cinq cents deux (4502) parts sociales de cent (100) euros chacune, numérotées de 1 à 4502, attribuées aux associés en proportion de leurs droits, à savoir :

- Madame Annick ANDRE

** A concurrence de deux (2) parts numérotées 1 et 2 ..... 2 parts*
En pleine propriété *en pleine propriété*

** A concurrence de quatre mille cinq cents (4500) parts numérotées de 3 à 4502 ..... 4500 parts*
En usufruit *en usufruit*

- Madame Lydia DEGUANO

** A concurrence de deux mille deux cent cinquante (2250) parts numérotées 3 à 2252 ..... 2250 parts*
En nue-propriété en nue-propriété

- Madame Maria DEGUANO

** A concurrence de deux mille deux cent cinquante (2250) parts numérotées 2253 à 4502 ..... 2250 parts*
En nue-propriété en nue-propriété

Publication

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du Notaire soussigné.

Forme - condition et opposabilité des mutations

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'Huissier de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques de l'acte de mutation ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Dispense de signification

Au présent acte, intervient Madame Annick ANDRE, sus nommé, agissant en sa qualité de gérant de la société émettrice des parts présentement données, laquelle :

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation-partage ;
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte la présente donation –partage de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente donation-partage.

En conséquence, ils se consentent respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent à jamais s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

- QUATRIEME PARTIE - FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES**, et ce depuis moins de dix ans.

DROITS

Les droits sont calculés selon les parts théoriques de chacun des **DONATAIRES** dans la masse des lots constitués par le **DONATEUR**.

1

176
CG

Les **DONATAIRES** entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants du Code général des impôtsdans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

- CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

A titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation soit rapportée à la succession conformément à l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

Le **DONATAIRE** est informé qu'en ce cas le rapport se fait en valeur et que, si la valeur rapportée excède les droits qu'il aurait dû avoir dans le partage s'il y avait participé, il devra indemniser les héritiers acceptants à concurrence de cet excédent.

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au jour de la présente donation partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. La preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi.

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés jusqu'à preuve du contraire faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les valeurs mobilières, parts sociales et créances dont le défunt a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès. Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

ENREGISTREMENT

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

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

176
LG

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR,** pour se faire délivrer, en en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant les **BIENS** dont il s'agit.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites et conséquences, notamment les conséquences financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du **DONATEUR,** qui s'y s'oblige expressément.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux parties qui pourront se faire délivrer, à leurs frais, ceux dont elles pourraient avoir besoin concernant les biens qui leur sont attribués.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Jean-Yves LEMÉTAYER, Eric MALLEVRE, Antoine MORIN et Anne MORTIER, Notaires associés à RENNES (Ille et Vilaine), 11 Rue Rallier du Baty. Téléphone : 02.99.78.57.57 Télécopie : 02.99.78.57.79 Courriel :scp-mallevre@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

ELECTION DE DOMICILE

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

AA
176
LG

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

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

DONT ACTE sur douze pages

Comprenant
- renvoi approuvé : quatre
- blanc barré : aucun
- ligne entière rayée : aucun
- nombre rayé : aucun
- mot rayé : trois

Paraphes

CG NG AA

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

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

Mademoiselle Lydia DEGUANO
DONATAIRE

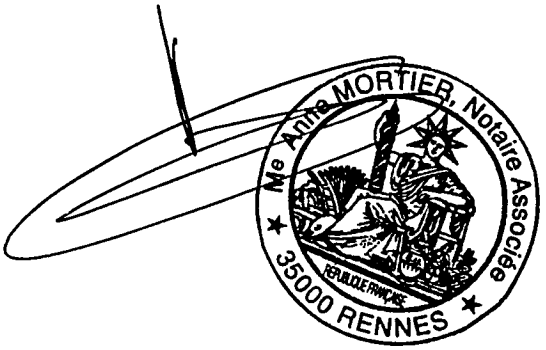
Mademoiselle Maria DEGUANO
DONATAIRE

Madame Annick ANDRE
DONATRICE

Maître MORTIER-BOUCHER
NOTAIRE

AA
NG
CG

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur TREIZE pages, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné.



SCI CAP
Société civile immobilière au capital de 450.200,00 euros
Siège social : 25, rue de la Palestine, 35000 RENNES
RCS RENNES 499 826 261

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

L'AN DEUX MILLE DOUZE,
Le 25 Avril 2012
A Rennes 14H
Au siège social de la société ci-après nommée,

Madame Annick **ANDRE**, née à TREGUIER (22200), le 15 juin 1946, demeurant à RENNES (35000), 8, ruelle aux Chapeliers, associée unique et gérante de la société, a fixé l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

I- Modification, en cas de démembrement de propriété des parts sociales, des clauses des statuts relatives à l'affectation des résultats, ainsi qu'il résulte de la clause ci-après:

L'assemblée générale propose d'ajouter, au paragraphe "DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT", la clause ci-après :

"DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT
(...)

En cas de démembrement de propriété des parts sociales

Les sommes ou actifs à attribuer aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, seront soumises aux dispositions de l'article 587 du Code civil relative aux quasi-usufruit et remises à l'usufruitier dans les conditions prévues aux articles précités.

Ainsi l'usufruitier ne sera pas tenu de conserver en nature lesdits biens, et pourra en disposer comme le ferait un plein propriétaire sans avoir à en demander l'autorisation aux nus-propriétaires mais à charge de les restituer à ces derniers à l'extinction de son usufruit."

II- Pouvoirs donnés à Madame Annick ANDRE de procéder aux modifications statutaires rendues nécessaires suite aux présentes auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de RENNES, avec faculté de substituer, notamment tout collaborateur de Maître Anne MORTIER-BOUCHER, notaire à RENNES (35000) 11 Place Rallier du Baty.

RESOLUTIONS

Première résolution

L'assemblée générale décide de modifier les statuts sur les points et conformément à la clause susvisée.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée par Madame Annick ANDRE, seule associée.

AA

Greffe du Tribunal de Commerce de Rennes : dépôt N°3681 en date du 03/04/2015

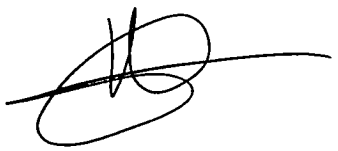
Seconde résolution

L'assemblée générale décide de modifier les statuts sur les points et conformément aux clause susvisée.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée par Madame Annick ANDRE, seule associée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15 heures.

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



CAP

Société Civile

Siège social : 25 rue de la Palestine 35700 RENNES
499 826 261 RCS RENNES

STATUTS MIS A JOUR

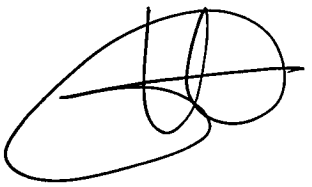
- Suite à l'assemblée générale extraordinaire en date du 10 septembre 2007 (modification dénomination sociale)

- Suite à l'assemblée générale extraordinaire en date du 8 mars 2011 (cession de parts sociale)

- Suite à l'assemblée générale extraordinaire en date du 25 avril 2012

- Donation de parts sociales – avril 2012

Copie certifiée conforme par la gérance



Greffe du Tribunal de Commerce de Rennes : dépôt N°3681 en date du 03/04/2015

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I – CARACTERISTIQUES

FORME

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

OBJET

La Société a pour objet :

-l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration, la gestion et la location de tous biens et' droits immobiliers; de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, que ce soit en pleine propriété, en usufruit ou encore en nue-propriété seulement.

- la revente de ces biens et droits Immobiliers.

- l'organisation en vue d'en faciliter la gestion, et la transmission, afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision du patrimoine immobilier familial des associés ;

- l'attribution à titre gratuit de la jouissance de tout ou partie des Immeubles sociaux, à un ou plusieurs associés

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

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

DENOMINATION

La dénomination sociale est " CAP "

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots "Société Civile " ou des initiales «S.C», ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

SIEGE

Le siège social est fixé à l'adresse suivante : RENNES (35700), Rue de la Palestine, numéro 25

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

DUREE

La Société est constituée pour une durée de 99 années,

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL
APPORTS - LIBERATION

Apports des associés

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

Madame Annick ANDRE

En numéraire
La somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 EUR) ..... 450.000,00 €
Cette somme sera libérée ultérieurement, dans les conditions ci-après définies.

Monsieur Alain LE ROCH

En numéraire
La somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) ..... 200,00 €
Cette somme sera libérée ultérieurement, dans les conditions ci-après définies.

Total des apports en numéraire : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE DEUX CENTS EUROS ..... 450.200,00€

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

CAPITAL SOCIAL

Libération des apports

La valeur totale des apports est de : quatre cent cinquante mille deux cents euros (450.200,00 eur)

Capital

Le capital social est fixé à la somme de quatre cent cinquante mille deux cents euros (450.200,00 €).

Il est divisé en quatre mille cinq cents deux (4502) parts sociales de cent (100) euros chacune, numérotées de 1 à 4502, attribuées aux associés en proportion de leurs droits, à savoir :

- Madame Annick ANDRE
* A concurrence de deux (2) parts numérotées 1 et 2,
en pleine propriété ..... 2 parts
en pleine propriété
* A concurrence de quatre mille cinq cents (4500) parts
numérotées de 3 à 4502, en usufruit.....4500 parts
en usufruit

- Mademoiselle Lydia GUEGANNO
* A concurrence de deux mille deux cent cinquante (2250) parts
numérotées 3 à 2252, en nue-propriété .....2250 parts
en nue-propriété

- Mademoiselle Maria GUEGUANNO
* A concurrence de deux mille deux cent cinquante (2250) parts
numérotées 2253 à 4502, en nue-propriété .....2250 parts
en nue-propriété

AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées.

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

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-

propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

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

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

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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

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

REDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

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

TITRE III- PARTS SOCIALES

DROITS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

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

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

Minorité

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

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales, propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

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

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

Indivision

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

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 uniquement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-propriétaire.

Démembrement

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, le nu-propriétaire aura seul la qualité d'associé, l'usufruitier n'exerçant pour sa part que certaines des prérogatives attachées à cette qualité.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1844 alinéa 2 du Code Civil, et en application de la faculté dérogatoire offerte par l'alinéa 3 du même article, - de la société en une autre forme que celle vissée à 'article ler des présents statuts, pour lesquelles le droit de vote est réservé au profit du seul nu-propriétaire.

Ce dernier, parce qu'il a la qualité d'associé, pourra participer à toutes les assemblées, même celles dans lesquelles le droit de vote est exercé par l'usufruitier ; A ce titre, il bénéficiera de la même information et sera convoqué dans les mêmes formes et délais que l'usufruitier, aux assemblées générales de la société et aura voix consultative, mais non délibérative.

MUTATION ENTRE VIFS — NANTISSEMENT REALISATION FORCEE — RETRAIT D'UN ASSOCIE

MUTATION ENTRE VIFS

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne .sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et Sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

PROCEDURE D'AGREMENT

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

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

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

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

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

RETRAIT D'ASSOCIE

Dans l'hypothèse ou un associé désire céder la totalité de ses parts, mais sans n'avoir pu trouver d'acheteur, il pourra se retirer de la société avec le consentement dés associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

L'obtention de ce consentement permettra à cet associé de céder ses parts soit aux autres associés acceptants soit aux tiers désignés par eux soit à la société elle-même; Cette cession sera à la valeur actuelle des droits sociaux et, sauf convention contraire, le prix .est payable comptant. En cas de désaccord sur les valeurs des parts, un expert sera désigné soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et sans recours.'

L'associé se retirant a droit de retirer par priorité et à charge de soulte s'il y a lieu, tout bien apporté par lui en nature et qui se trouve encore dans l'actif

social.

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

Le retrait d'un associé peut également être autorisé par décision de Justice s'il est fondé sur de justes motifs.

NANTISSEMENT-REALISATION FORCEE

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

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

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

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

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est "t-ci-dessus.

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

MUTATION PAR DECES

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la .personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

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

TITRE IV – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I GERANCE

NOMINATION— REVOCATION - DEMISSION

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués soit par les présents statuts, soit par l'assemblée générale ordinaire des associés.

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

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

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

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

POUVOIRS —INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

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

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

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers,

- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.

- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.

- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.

- Participer à la fondation de société.

- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de 'l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

Toute infraction pourra-être considérée comme un juste motif de révocation,

CHAPITRE II: DECISIONS COLLECTIVES

FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés,

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

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

PROJET DE RESOLUTIONS.- COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

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

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

TENUE DES ASSEMBLES

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

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

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

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

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

PROCES-VERBAUX

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

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

résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants ;

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

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

ASSEMBLÉE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année. '

Par dérogation, le premier. exercice social commencera à compter de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2008.

Les opérations de là période de formation faite d pour le compte de la société et reprises par elles seront rattachées à ce premier exercice social.

DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux

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

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

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

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

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales

Les sommes ou actifs à attribuer aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, seront soumises aux dispositions de l'article 587 du Code civil relative aux quasi-usufruit et remises à l'usufruitier dans les conditions prévues aux articles précités.

Ainsi l'usufruitier ne sera pas tenu de conserver en nature lesdits biens, et pourra en disposer comme le ferait un plein propriétaire sans avoir à en demander l'autorisation aux nus-propriétaires mais à charge de les restituer à ces derniers à l'extinction de son usufruit.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

COMPTES COURANTS

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

REDRESSEMENT LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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

DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique, -
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

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

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

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

LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

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

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE • DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

FRAIS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Tel que ci-dessus indiqué, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'Immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2008.

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

ACTES - SOCIETE EN FORMATION

I-/ La, Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Codé civil, C'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables -aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La Société, régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés parelle.

II-/ En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés comparants donnent mandat exprès à:

Madame Annick ANDRE, ici intervenante et qui accepte :

De réaliser immédiatement, pour le compte de la Société, les actes et engagements suivants jugés urgents dans l'intérêt social, savoir :

- Ouvrir tous comptes bancaires ou postaux ;

- Négocier et obtenir toutes avances en compte courant nécessaires pour le démarrage de la société ;

- Acquérir tout matériel nécessaire au fonctionnement de la société, matériel de bureau, mobilier et autres ; négocier et obtenir tous financements nécessaires à ce sujet ;

- Souscrire toutes assurances, et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou en partie, et généralement faire le nécessaire.

III-/ En outre, et dès à présent, Madame Annick ANDRE, ici intervenante et qui accepte,

Est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs, et notamment :

A/ Acquérir des consorts LE MOUEL

La nue-propriété de divers biens et droits immobiliers sis à RENNES. Rue de la Palestine, consistant notamment en un appartement de 150,64 m² environ et un studio d'environ 15,25 m² et des droits de copropriété y attachés ;

Réaliser cette acquisition avec Monsieur LE ROCH (acquéreur de l'usufruit viager) pour un prix total de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €), s'appliquant, savoir :

- A l'usufruit acquis par Monsieur LE ROCH, calculé selon le barème fiscal, pour la somme de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360.000,00 €) ;

- A la nue-propriété acquise par la Société, calculée selon le même barème fiscal, pour la somme de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS (540.000,00 ;

Lequel prix payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente à recevoir par Maître Alain GOURANTON, notaire à RENNES, avec la participation du notaire soussigné.

B/ Souscrire tout emprunt auprès de tout établissement bancaire, pour la durée, au taux, et sous les charges et conditions tant générales que particulières que le mandataire jugera convenables; constituer toute sureté réelle biens et droits immobiliers acquis en remboursement du ou des emprunts souscrits. Et notamment un et d'un montant de 140.000 € sut une durée de 10 années auprès de la BPO, et aux autres conditions qui plairont à la gérance.

Conformément à l'article 6 alinéa 3 du décret numéro 78-704 du 03 juillet 1978, les actes et engagements seront repris par la société, par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, et seront réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

Au cas où l'immatriculation de la Société n'interviendrait pas dans le délai de six mots des présentes, lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis-à-vis des tiers, Mais dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente société.

IV — Conformément à l'article 6, alinéa 4, du décret numéro 78-704 du 03 juillet 1976, tous les actes et engagements souscrits pour le compte de la société, autres que ceux énumérés ci-dessus, devront après immatriculation de la société être soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social.

Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

POUVOIRS

En outre, tous pouvoirs sont en outre donnés au gérant ci-après nommé, ou à chacun d'eux suis sont plusieurs ou encore à tout clerc de l'étude du Notaire associé soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, ainsi que tous imprimés d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Est nommé en qualité de premier gérant de la société :

Madame Annick ANDRE, comparante aux présentes.

Le mandat qui lui est confié est fixé sans limitation de durée.

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

DECLARATION FISCALE

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

Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite 11 est expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

Déclaration annuelle

En outre, aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 990 ID du Codé général des impôts.« Les personnes morales qui, directement ou par personne

interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits. »

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990E 30 du Code génerai des impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration;

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

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

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

Cession de parts représentatives d'un apport en nature

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

Plus-values

La société relève des dispositions de l'article 1855 ter du Code général des impôts, par suite l'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 du 7 du 14 Janvier 2004 de la direction générale des impôts.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la-loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978, la communication, la recherche et le traitement auprès de l'office de données à ,caractère personnel vous concernant est obligatoire aux fins d'exercice de ses activités notariales (instruction du dossier, rédaction des actes, suivi avec le client, ...), comprenant la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités de l'office (par exemple, les services du cadastre, les SAFER, les services de l'état civil ou de l'urbanisme des Mairies, le service central de l'état civil de Nantes, le livre foncier d'Alsace et de Lorraine, le minutier central des notaires, la caisse des dépôts et consignations, !es banques concernées, les greffes, les juridictions et auxiliaires de justice), notamment aux conservations des hypothèques pour les actes soumis à publicité foncière et également l'alimentation de leurs traitements, comptables et fiscaux dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur. "

Le défaut de communication de ces données a pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la réglementation du fait de ses activités notariales.

Cette communication est donc rendue obligatoire.

Certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilière, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes.

Les données à caractère personnel qui seront collectées seront traitées dans le strict respect du secret professionnel et ne seront pas transférées à des tiers autres

que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement_ de statistiques d'intérêt général.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous bénéficiez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial dénommé aux présentes via le correspondant « informatique et Libertés » désigné par l'office.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les personnes désignée ci-dessus sous le paragraphe « IDENTIFICATION DES ASSOCIES » déclarent, chacune en ce qui la concerne, par elle-même ou leur mandataire ;

- Avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger ;

- Ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi numéro 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation de biens, la faillite personnelle et les banqueroutes, ou les articles L.620-1 et suivants du Code de commerce.

DONT ACTE sur dix-sept pages.

