Déposé au Greffe
le 07 OCT. 2011
sous le N° 3110836
RCS N° 11D965

27 septembre 2011

STATUTS de la Société dénommée "1D2D"

XB / JCM

100233801

100233801

XB/JCM/

L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE VINGT SEPT SEPTEMBRE
A NANTES (Loire-Atlantique), 1 Mail du Front Populaire, au siège de l'Office Notarial de Nantes, ci-après nommé,
Maître Xavier BOUCHE, Notaire de « l'Office Notarial de l'Estuaire - Société Civile Professionnelle de Notaires », 1 Mail du Front Populaire, à NANTES,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A la requête de :

1°) Monsieur Daniel **DACHEZ**, Gérant de société, époux de Madame Maria Del Pilar ROVIRA, demeurant à NANTES (44100), 9 Rue Rosière d'Artois,
Né à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 14 mars 1944,
Marié initialement sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de NANTES (44000), le 29 mai 1987, mais ayant opté ensuite pour le régime de la Communauté universelle, aux termes d'un acte reçu par Maître François ALBERT, Notaire à NANTES, le 3 mai 2004, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTES le 9 décembre 2004.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Maria del Pilar **ROVIRA**, sans profession, épouse de Monsieur Daniel DACHEZ, demeurant à NANTES (44100), 9 Rue Rosière d'Artois,
Née à VILASECA, Province de Tarragone, (ESPAGNE) le 4 juin 1950,
Mariée initialement sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de NANTES (44000), le 29 mai 1987, mais ayant opté ensuite pour le régime de la Communauté universelle, aux termes d'un acte reçu par Maître François ALBERT, Notaire à NANTES, le 3 mai 2004, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTES le 9 décembre 2004.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Daniel **DACHEZ**, époux de Madame Lina Maria ANDRADE ADAIME, demeurant à MADRID (28029) (ESPAGNE), C/ General Pintos, 56, 2 E,
Né à TARRAGONE (ESPAGNE) le 26 juillet 1972,
Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Luis USERA CANO, Notaire à MADRID (ESPAGNE), le 31 mai 2005, préalable à son union célébrée à MADRID (ESPAGNE) le 16 août 2005.
De nationalité Française.
Non-résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

1°) Monsieur Daniel **DACHEZ** (Père) est ici présent.

2°) Madame Maria Del Pilar **ROVIRA**, épouse DACHEZ, est ici présente.

3°) Monsieur Daniel **DACHEZ** (Fils) à ce non présent mais représenté par Monsieur Jean-Christophe MACÉ, Clerc de Notaire, domicilié de droit à NANTES (44203), 1 Mail du Front Populaire, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à MADRID (ESPAGNE) du 20 septembre 2011, régulièrement légalisée, ci-après annexée **(Annexe n°1)**.

LESQUELS ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société Civile Immobilière devant exister entre eux.

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE
STATUTS

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

DEUXIEME PARTIE
DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 - FORME

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

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :
L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la 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, notamment à NANTES (44200), les lots numéros 29, 30, 43, 44, 67, 68, 69, 70 et 83, dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis 22 Rue de la Tour d'Auvergne,

La participation directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet similaire ou connexe,

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

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

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination sociale est : **1D2D**.

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

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social est fixé à **NANTES (44100), 9 Rue Rosière d'Artois**.

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

ARTICLE 5 - DUREE

La société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT DIX NEUF (99) années**.

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants :

1°) Monsieur Daniel **DACHEZ** (Père) apporte en numéraire la somme de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS**,

Ci,.....75.000,00 €

Laquelle somme a été virée en totalité le 23 septembre 2011 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité de l'Office Notarial du Notaire soussigné.

2°) Madame Maria Del Pilar **ROVIRA**, épouse DACHEZ, apporte en numéraire la somme de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS**,

Ci,.....75.000,00 €

Laquelle somme a été virée en totalité le 23 septembre 2011 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité de l'Office Notarial du Notaire soussigné.

3°) Monsieur Daniel **DACHEZ** (Fils) apporte en numéraire la somme de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS**,

Ci,.....150.000,00 €

Laquelle somme a été virée en totalité le 27 septembre 2011 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité de l'Office Notarial du Notaire soussigné.

TOTAL des sommes apportées :
TROIS CENT MILLE EUROS, ci ..... 300.000,00 €

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 :

A/ Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

B/ 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.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 EUR)**.

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 EUR)**.

Il est divisé en **3000** parts, de **CENT EUROS (100,00 EUR)** chacune, numérotées de **1** à **3000** attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°) Monsieur Daniel DACHEZ (Père)

A concurrence de **sept cent cinquante parts** sociales numérotées de **1** à **750**,

Ci,.....750 parts

2°) Madame Maria Del Pilar ROVIRA, épouse DACHEZ

A concurrence de **sept cent cinquante parts** sociales numérotées de **751** à **1.500**,

Ci,.....750 parts

3°) Monsieur Daniel DACHEZ (Fils)

A concurrence de **mille cinq cents parts** sociales numérotées de **1.500** à **3.000**,

Ci,.....1.500 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social,
Ci,.....3.000 parts

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Absence de droit préférentiel de souscription et de prime d'émission

Lors de toute augmentation de capital par apports en numéraire, les associés ne bénéficieront pas d'un droit préférentiel à la souscription des nouvelles parts émises en représentation de cette augmentation de capital. Il ne pourra pas, en outre, être demandé aux souscripteurs non associés le versement d'une prime dite «prime d'émission» quelle que soit à cette époque la valeur de l'actif net social par rapport au capital social.

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée

avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

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

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - 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 les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

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

Minorité

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

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

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

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

Indivision

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

Démembrement

a) Droit de vote et de participation

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier. Néanmoins, pour les assemblées générales devant se prononcer sur la dissolution anticipée de la société, sa prorogation, sa fusion, sa scission ou bien l'apport partiel de ses actifs, le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire.

Le nu-propriétaire est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier. Inversement, l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-propriétaire.

b) Répartition des prérogatives financières

L'article 8 du Code Général des Impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices.

En cas de démembrement de parts sociales, il convient de distinguer les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels.

Les bénéfices courants, en ce compris les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement, reviennent aux usufruitiers qui peuvent décider de les répartir entre eux.

Les bénéfices exceptionnels, résultant notamment de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, reviennent aux nus-propriétaires sous réserve des droits des usufruitiers. Les usufruitiers, investis du pouvoir d'affectation des bénéfices, pourront soit distribuer ce bénéfice exceptionnel aux nus-propriétaires, soit le partager entre usufruitiers et nus-propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit, soit encore l'affecter en tout ou partie à l'un des postes de réserves.

Les usufruitiers pourront décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves. Dans ce cas, ils pourront soit les remettre aux nus-propriétaires, soit les partager entre usufruitiers et nus-propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale déciderait de distribuer un bénéfice exceptionnel ou tout ou partie des réserves aux nus-propriétaires, ces sommes devront faire l'objet d'un remploi en démembrement de propriété sur un ou plusieurs biens mobiliers ou immobiliers, choisis d'un commun accord entre les usufruitiers et les nus-propriétaires. A défaut d'un tel accord, ces sommes seront versées sur un compte indivis usufruit / nue-propriété à ouvrir dans tout établissement financier au choix des usufruitiers.

Dans l'attente du remploi définitif, ces sommes seront placées en obligations d'Etat dont les coupons reviendront aux usufruitiers.

En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

ARTICLE 11 - MUTATION ENTRE VIFS - NANTISSEMENT REALISATION FORCEE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

A - MUTATION ENTRE VIFS

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

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

Procédure d'agrément

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

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

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

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

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

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

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

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite 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.

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

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

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

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

C - RETRAIT D'UN ASSOCIE

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

L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Il ne peut prétendre à la reprise des biens qu'il a pu apporter et qui se retrouvent en nature dans l'actif social.

Il y a alors annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts a lieu au plus tard dans le mois qui suit la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait.

L'associé retrayant a droit également au remboursement de son compte courant d'associé aux charges et conditions affectant le remboursement de cette dette de la société.

ARTICLE 12 - MUTATION PAR DECES

La qualité d'associé est transmise de plein droit à tous les héritiers, ayants-droit et légataires de l'associé décédé.

Les ayants-droit qui ne veulent pas devenir 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.

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13 - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par décision extraordinaire d'assemblée générale par décision prise à l'unanimité des associés.

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

Tout gérant est révocable par décision collective extraordinaire d'assemblée prise à l'unanimité des associés.

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

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de

réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

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

ARTICLE 14 - POUVOIRS - INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

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

Le ou les premiers gérants sont désignés en fin des présentes.

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

Toutefois, s'ils sont plusieurs, les gérants devront agir ensemble pour tous actes de disposition, et notamment pour accomplir les actes suivants :

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

Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE 16 - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent 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.

ARTICLE 17 - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 18 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

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.

ARTICLE 19 - TENUE DES ASSEMBLEES

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.

ARTICLE 20 - PROCES-VERBAUX

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

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

ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

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

ARTICLE 22 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

Sont également de nature extraordinaire toutes les décisions emportant la nomination ou la révocation d'un ou des gérants. Ces décisions de nomination ou de révocation devront être prises à l'unanimité des associés.

ARTICLE 23 - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous 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

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 25 - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

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

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

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

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 - 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.

ARTICLE 27 - 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.

ARTICLE 28 - 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, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

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

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

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

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

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

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

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

ARTICLE 30 - 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

ARTICLE 31 - FRAIS

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

ARTICLE 32 - PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le **31 décembre 2011**.

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.

ARTICLE 33 - ACTES - SOCIETE EN FORMATION

Actes accomplis avant la signature des statuts

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

Actes accomplis après la signature des statuts

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

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

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

ARTICLE 34 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

Les requérants donnent mandat à Monsieur Daniel DACHEZ (Père), susnommé, qualifié et domicilié, requérant aux présentes, à l'effet d'accomplir les actes suivants tant préalablement que postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, savoir :

1°) ACQUERIR de la Société dénommée SCI DES QUAIS, Société Civile Immobilière au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à NANTES (44200), 22 Rue de la Tour d'Auvergne, identifiée au SIREN sous le numéro 497 681 460 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES,

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DESIGNATION

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers :

Dans un ensemble immobilier situé à :

NANTES (Loire-Atlantique) 44200
22 Rue de la Tour d'Auvergne

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DY	123	22 Rue de la Tour d'Auvergne	00 ha 16 a 90 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro vingt-neuf (29) :
Un local à usage d'archives.
Et les cinquante six / dix mille douzièmes (56/10012èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :
Un local à usage d'archives portant le numéro 11 et à usage de parking portant le numéro 24.
Et les cinquante six / dix mille douzièmes (56/10012èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :
Deux parkings couverts portant les numéros 34 et 44.
Et les cinquante six / dix mille douzièmes (56/10012èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :
Deux parkings couverts portant les numéros 33 et 43.
Et les cinquante six / dix mille douzièmes (56/10012èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67) :

Sur la terrasse du bâtiment annexe, deux parkings non couverts portant les numéros 83 et 96.

Et les vingt-quatre / dix mille douzièmes (24/10012èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Sur la terrasse du bâtiment annexe, deux parkings non couverts portant les numéros 82 et 95.

Et les vingt-quatre / dix mille douzièmes (24/10012èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Sur la terrasse du bâtiment annexe, deux parkings non couverts portant les numéros 81 et 94.

Et les vingt-quatre / dix mille douzièmes (24/10012èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

Sur la terrasse du bâtiment annexe, deux parkings non couverts portant les numéros 80 et 93.

Et les vingt-quatre / dix mille douzièmes (24/10012èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt trois (83) :

Un local professionnel situé au cinquième ($5^{ème}$) étage du bâtiment principal, avec accès depuis le palier commun (porte à droite de l'escalier), comprenant un accueil-secrétariat, deux dégagements, dix bureaux, une salle de réunions, deux salles d'archives, une salle de reprographie, une cuisine et deux WC.

Et les mille cent vingt-huit / dix mille douzièmes (1128/10012èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COUPEL, Notaire à NANTES, le 18 février 1975 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de NANTES, le 24 février 1975 volume 2133 numéro 1.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BAUDRY, Notaire à NANTES, le 17 juin 2008, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de NANTES, le 22 juillet 2008 volume 2008P numéro 7113.

Etant ici précisé que les lots 29 et 30 ont fait l'objet d'un changement de destination en archives, lequel a été expressément autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 29 juin 2009.

Moyennant le prix principal de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 EUR) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique,

Suivant acte à recevoir par Maître CHAUVEAU de VALLAT, Notaire associé à SAINT-PHILBERT-DE-GRAND LIEU (44), avec la participation de Maître Xavier BOUCHÉ, Notaire associé de l'Office Notarial de l'Estuaire (44),

Aux autres charges et conditions, générales, ordinaires et de droit, suspensives et particulières que le mandataire jugera convenables.

2°) EMPRUNTER auprès de tous organismes bancaires ou financiers, pour l'acquisition des biens et droits immobiliers sus désignés, une somme d'un montant maximum de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 EUR)**, et

fournir à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles, mobilières ou immobilières, en garantie dudit prêt.

3°) PAYER tous les frais d'actes notariés, droits et taxes, qui seront dus pour finaliser ces opérations.

4°) OUVRIR tout compte bancaire ou postal.

5°) ACCOMPLIR toutes les démarches administratives nécessaires à la mise en route de l'activité sociale et passer et souscrire pour le compte de la société en formation les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés, 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.

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-avant relatés par celle-ci

Etant précisé que, pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

La décision d'approbation des autres actes accomplis pendant la période constitutive sera prise à la majorité des associés.

Pouvoirs

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'au Notaire soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements, et notamment pour procéder à l'immatriculation de la société et pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

ARTICLE 35 - NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier gérant de la société est Monsieur Daniel **DACHEZ** (Père), susnommé, qualifié et domicilié.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

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

ARTICLE 36 - DECLARATION FISCALE

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

La fiscalité des apports s'analyse comme suit :

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement et de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

Déclaration annuelle

Il est fait état auprès des associés 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.

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour

DONT ACTE sur dix neuf pages

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.

Suivent les signatures de M ; Daniel DACHEZ , **Madame Maria Del Pilar ROVIRA, ép. DACHEZ, Monsieur Jean-Christophe MACÉ, es qualités et Maître BOUCHE**

En marge de la minute des présentes est écrit :
Enregistré à NANTES SUD-EST, le 30 SEPTEMBRE 2011
Bordereau n° 2011/ 2460 Case : .1
Reçu : ZÉRO EURO (0,00 EUR)
Signé : Le Receveur Principal.

POUR COPIE AUTHENTIQUE, collationnée et certifiée conforme à la minute, délivrée sur 19 pages, ne contenant aucun renvoi, aucune barre tirée dans les blancs, aucune ligne rayée, aucun chiffre rayé nul, aucun mot nul .

