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 : 2021 D 01879
Numéro SIREN : 904 087 939
Nom ou dénomination : SCI DTC2

Ce dépôt a été enregistré le 15/03/2024 sous le numéro de dépôt 4081

COPIE AUTHENTIQUE

15 DÉCEMBRE 2023

CESSION PARTS SOCIALES DTC2

MLG / EC /

100885301

Acte 01 - CESSION DE PARTS SCI CESSION PARTS SOCIALES DTC2

100885301
MLG/EC/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE QUINZE DÉCEMBRE
À RENNES (35000) 40 boulevard de la Tour d'Auvergne,

Maître Mélanie LE GUIL, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée titulaire d'un Office Notarial situé à MONTFORT SUR MEU (Ille et Vilaine), 6 rue du Tribunal et d'un Office Notarial situé à RENNES (Ille et Vilaine), 40 Boulevard de la Tour d'Auvergne, dénommée "Géraud MOINS, Nathalie SIDNEY DURAND, Béatrice VACHON et Marie-Josèphe MOINS, notaires associés" ,

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

Monsieur Lucas **VERDONK**, gérant d'entreprise, demeurant à MOYENMOUTIER (88420) 24 rue des Enclos.
Né à SAINT-DIE-DES-VOSGES (88100) le 2 décembre 1988.
De nationalité néerlendaise.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Monsieur Franck Pierre Jacques **LE ROY**, gérant d'entreprise, demeurant à SAINT-TROPEZ (83990) 22 rue du Cepoun San Martin.
Né à RENNES (35000) le 30 mai 1964.
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Philippe PINSON, notaire à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, le 1er juin 2023.
Contrat non modifié depuis lors.
sont présents à l'acte.

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

D'UNE PART

Monsieur Stéphane **LE MOAL**, négociateur immobilier, demeurant à RENNES (35000) 123 rue d'Antrain.
Né à VERSAILLES (78000) le 22 octobre 1968.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE**.

D'AUTRE PART

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES
Le 19/12/2023 Dossier 2023 00040416, référence 3504P61 2023 N 06036
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Lucas VERDONK

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Franck LE ROY

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Stéphane LE MOAL

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Constitution de la société

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 8 octobre 2021, enregistré au SIE de RENNES sous le numéro 2021 D 01879, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée SCI DTC2, pour une durée de 99 ans à

compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'ne favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de RENNES depuis le 12 octobre 2021 et identifiée au SIREN sous le numéro 904 087 939.

Les caractéristiques actuelles de la société :

Siège social : 38 rue Jean Guehenno – 35700 RENNES

Capital social : 100,00€

Répartition actuelle du capital social :
Le capital social est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de UN EURO (1,00€) qui est réparti actuellement entre les associés comme suit :

- Franck LE ROY, titulaire de 50 parts numérotées de 1 à 50
- Lucas VERDONK, titulaire de 50 parts numérotées de 51 à 100

Soit au total .....100 parts.

Régime fiscal : La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour.

Cession de parts et agrément :
« La cession de parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seings privés. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seings privés de cession.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendant ou descendants du cédant.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé, cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les quinze jours de cette autorisation, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acception et ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.[…] ».

Aux termes de l'article 12 des statuts, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur les parts numérotées de 1 à 17 inclus appartenant à Monsieur Franck LE ROY et les parts numérotées de 51 à 66 inclus appartenant à Monsieur Lucas VERDONK ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Procédure collective : les parties déclarent que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres, ainsi que confirmé par le certificat de non faillite, ci-annexés.

Gérance : La société est actuellement gérée par Monsieur Lucas VERDONK susnommé et Monsieur Franck LE ROY, susnommé.

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

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

Valorisation des parts de la société

Pour les besoins de l'opération les parties déclarent que les parts sociales sont valorisées à leur valeur nominale compte tenu des documents comptables en leur possession.

En conséquence ils requièrent le notaire soussigné de procéder à la cession de part sur cette valorisation.

Ceci exposé, il est passé à la cessions des parts sociales

CESSION DE PARTS SOCIALES

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE,** qui accepte :

I – Cession de parts par Monsieur LE ROY

Monsieur Franck LE ROY cède et transporte par les présentes à Monsieur Stéphane LE MOAL, qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de DIX-SEPT (17) parts sociales de UN EURO (1,00€) chacune, portant les numéros 1 à 17 qu'il possède dans la SCI DTC2, ci-dessus visée, intégralement libérées.

Au moyen de la présente cession, le cédant subroge le cessionnaire dans tous ses droits et actions envers la société émettrice, attachés aux parts cédées.

La présente cession n'est pas soumise à un délai de réflexion au sens de l'article 1122 du Code civil, la présente cession prenant effet dès ce jour.

II – Cession de parts par Monsieur VERDONK

Monsieur Lucas VERDONK cède et transporte par les présentes à Monsieur Stéphane LE MOAL, qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de SEIZE (16) parts sociales de UN EURO (1,00€) chacune, portant les numéros 51 à 66 qu'il possède dans la SCI DTC2, ci-dessus visée, intégralement libérées.

Au moyen de la présente cession, le cédant subroge le cessionnaire dans tous ses droits et actions envers la société émettrice, attachés aux parts cédées.

La présente cession n'est pas soumise à un délai de réflexion au sens de l'article 1122 du Code civil, la présente cession prenant effet dès ce jour.

Lesdites parts cédées étant libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent aux **CEDANTS** pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société en rémunération de leur apport en numéraire.

DECISION D'AGREMENT

Aux termes d'une délibération en date du 15 décembre 2023 ci-annexée, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, et a déclaré agréer Monsieur Stéphane LE MOAL en qualité de nouvel associé.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

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

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

Les revenus des parts sociales cédées au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis au prorata temporis entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées sera imposable en totalité entre les mains du seul **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'associé présent à la clôture de l'exercice. Il a été, en conséquence, tenu compte dans le prix de cession de la fraction du bénéfice de l'exercice revenant au **CEDANT**, qu'il soit déjà prélevé en tout ou partie, et de la charge fiscale incombant au **CESSIONNAIRE** à ce titre.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **TRENTE-TROIS EUROS (33,00 EUR),** lequel prix a été payé comptant par le **CESSIONNAIRE** à :

- Monsieur Franck LE ROY à concurrence de DIX-SEPT (17,00€) qui le reconnaît et lui en consent quittance, au moyen de la remise à celui-ci d'un chèque établi à son ordre.
- Monsieur Lucas VERDONK, à concurrence de SEIZE (16,00€) qui le reconnaît et lui en consent quittance, au moyen de la remise à celui-ci d'un chèque établi à son ordre.

Etant précisé que ces paiements proviennent des deniers personnels du cessionnaire.

Le prix ci-dessus visé a été fixé directement entre les parties, sans l'intervention du notaire soussigné, ainsi qu'il a été plus amplement exposé ci-dessus.

Dont quittance

GARANTIE DE PASSIF AU BENEFICE DU CEDANT

Le **CEDANT** déclare ne pas bénéficier d'une garantie de passif attachée à ses droits sociaux.

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Le rédacteur des présentes a préalablement informé le **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol.

Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, la cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle d'actif et de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

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

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **CEDANT**.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, interviennent Monsieur Lucas VERDONK et Monsieur Franck LE ROY, co-gérants de la société émettrice des parts cédées, lesquels déclarent au notaire soussigné ainsi qu'aux parties :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la cession ;
- accepter la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

CHARGES ET CONDITIONS

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

DECLARATIONS

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

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

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

MISE A JOUR DES STATUTS

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

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

« Article 7 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social originel, exclusivement constitué d'apports en numéraire, est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00€).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de UN ERUOS (1,00€) chacune de valeur nominale, numérotée de 1 à 100, réparties entre les associés à proportion de leurs apports respectifs et de la cession de part sociales intervenue, à savoir :

- *Monsieur Franck LE ROY, titulaire de 33 parts sociales, ci .....33 parts sociales, Numérotées de 18 à 50 inclus*

- *Monsieur Lucas VERDONK, titulaire de 34 parts sociales, ci .....34 parts sociales, Numérotées de 67 à 100 inclus*

- *Monsieur Stéphane LE MOAL, titulaire de 33 parts sociales, ci ....33 parts sociales, Numérotées de 1 à 17 inclus et de 51 à 66 inclus*

Soit un total de CENT parts sociales, ci .....100 parts sociales

Total égal au nombre de parts composant le capital social.

Aucun associé n'étant marié sous le régime de la communauté de biens, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil n'ont pas trouvé application. »

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, la publication de la modification des statuts sera effectuée dans un support d'annonces légales et auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné aux frais du **CESSIONNAIRE**.

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession - Dépôt au greffe du tribunal de commerce

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

Enregistrement

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

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que la société est à prépondérance immobilière.
- que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

L'assiette des droits de mutation est de TRENTE-TROIS EUROS (33,00 EUR).

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 33,00	x 5,00 %	=	2,00
Frais d'assiette 2,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	**2,00**
Le minimum de perception est de 25 Euros			**25,00**

Le **CEDANT** déclare avoir été averti par le notaire soussigné que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts. Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes aux termes de l'acte de constitution de la société en date du 8 octobre 2023 enregistré au SIE DE RENNES sous le numéro 2021 D 01879. La valeur d'origine de ces parts est de un euro (1,00 eur) par part.

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

- Que s'agissant de parts sociales il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.
- Que compte tenu du régime spécifique de ces sociétés, la loi fiscale retient comme prix d'acquisition de ces parts :
  - leur valeur d'acquisition majorée de la quote-part des bénéfices de la société déjà taxés à l'impôt sur le revenu de l'associé, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime ;
  - des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler.

Le prix d'acquisition des parts doit également être majoré de la quote-part des bénéfices de la société revenant à l'associé, n'ayant pas fait l'objet d'une imposition effective en application d'une disposition par laquelle le législateur a entendu accorder un avantage fiscal définitif. Ce prix d'acquisition doit être par ailleurs minoré, d'une part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a

entendu octroyer un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values : prix de cession est égal à la valeur d'acquisition des parts sociales que le prix de la cession est inférieur à 15.000,00€.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Imposition sur la plus-value

Monsieur Franck LE ROY déclare que pour l'imposition de ses revenus, il dépend du service des impôts de FREJUS – 92 rue de L'Esterel – BP 11 – 8360 FREJUS CEDEX

Les parts présentement cédées lui appartiennent pour les avoir acquises dans les conditions rappelées à l'article II ci-dessus, pour un montant de 17,00€.

Monsieur Lucas VERDONK déclare que pour l'imposition de ses revenus, il dépend du service des impôts de SAINT DIE DES VOSGES - Place Jules Ferry – BP 263 – 88107 SAINT DIE CEDEX

Les parts présentement cédées lui appartiennent pour les avoir acquises dans les conditions rappelées à l'article II ci-dessus, pour un montant de 16,00€.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'Etude du notaire soussigné.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. VERDONK Lucas a signé à MONTFORT / MEU le 15 décembre 2023	
M. LE MOAL Stéphane a signé à MONTFORT / MEU le 15 décembre 2023	
M. LE ROY Franck a signé à MONTFORT / MEU le 15 décembre 2023	
et le notaire Me LE GUIL MELANIE a signé à MONTFORT / MEU L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE QUINZE DÉCEMBRE	

Greffe du Tribunal de Commercede Rennes
7 RUE PIERRE ABELARD
CS 43124
35031RENNES CEDEX

N° de gestion2021D01879

Code de vérification : 2rDmDHBJ9B
https://controle.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au12 décembre 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	904 087 939 R.C.S. Rennes
Date d'immatriculation	12/10/2021
Dénomination ou raison sociale	**SCI DTC2**
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	100,00 Euros
Adresse du siège	38 Rue Jean Guehenno 35700 Rennes
Activités principales	Acquisition administration, gestion par la location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 12/10/2120

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	VERDONK Lucas
Date et lieu de naissance	Le 02/12/1988 à Saint-Dié-des-Vosges (88)
Nationalité	Néerlandaise
Domicile personnel	24 Rue des Enclos 88420 Moyenmoutier

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	LE ROY Franck
Date et lieu de naissance	Le 30/05/1964 à Rennes (35)
Nationalité	Française
Domicile personnel	38 Rue Jean Guéhenno 35000 Rennes

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	38 Rue Jean Guehenno 35700 Rennes
Activité(s) exercée(s)	Acquisition, administration, gestion par la location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.
Date de commencement d'activité	08/10/2021
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Non exploitant

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

SCI DTC2

SIREN : 904 087 939

N°TVA intracommunautaire : Non communiqué

Siège social : 38 RUE JEAN GUEHENNO, 35700 RENNES

Imprimer la fiche

Certificat Intervenants Jugements, Ordonnances, dépôts divers Délais, état des créances Actifs à céder Perspectives

Certificat

Le Greffier du Tribunal de Commerce de RENNES certifie que les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction pour les personnes non immatriculées relativement à des procédures de :

- Règlement judiciaire et Liquidation des biens (Loi du 13/07/1967)
- Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 26/07/2005)

Concernant l'entreprise ci-dessus ont donné pour résultat :
NEANT

Certificat délivré sous réserve :

- De toute procédure collective ouverte par une autre juridiction et non portée à la connaissance du greffe ;
- De toute procédure collective dont les mentions au R.C.S. ont été radiées en application de l'un des articles suivants : R. 626-20, R. 123-135, ou R. 123-154 du Code de Commerce ; 36-1 ou 71 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984 ;
- De toute radiation, non portée à la connaissance du greffe, de mentions inscrites à d'autres registres ou répertoires.

Document délivré le 10/10/2023

Ces informations sont à jour à la date du 09/10/2023

Recevez un certificat en matière de procédure collective, délivré et certifié par le greffier

Recevoir un document certifié

SCI DTC2
Société civile immobilière
Au capital de 100,00€
RCS RENNES SIREN 904 087 939

****

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

****

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le QUINZE DECEMBRE
A 9h30

A RENNES,

La Société dénommée **SCI DTC2**, Société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège est à RENNES (35700) 38 rue Jean Guehenno, identifiée au SIREN sous le numéro 904087939 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

Les associés se sont réunis en assemblée générale extraordinaire, sur convocation de la gérance adressée à chacun d'entre eux
Les documents suivants ont été adressés aux associés, savoir :

- Le texte des résolutions proposées.

L'assemblée est présidée par Monsieur Lucas VERDONK, agissant en qualité de gérant de ladite société.

Le président d'assemblée constate que :

- Sont présents tous les associés :
  - Monsieur Lucas VERDONK, titulaire de 50 parts sociales
  - Monsieur Franck LE ROY, titulaire de 50 parts sociales

Tous les associés étant présents, l'intégralité du capital social est représentée.

Le quorum est par suite atteint.

Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

Préalablement à la lecture de l'ordre du jour, les associés et co-gérants rappellent que :

Monsieur Franck LE ROY a informé son associé et co-gérant Monsieur Lucas VERDONK de sa volonté de céder sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Stéphane LE MOAL, les DIX-SEPT parts sociales numérotées de 1 à 17 qu'il détient dans la société DTC2 sus énoncée.

Monsieur Lucas VERDONK a informé son associé et co-gérant Monsieur Franck LE ROY, de sa volonté de céder sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Stéphane LE MOAL, les SEIZE parts sociales numérotées de 51 à 66 qu'il détient dans la société DTC2 sus énoncée.

Les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**.

Lecture est donnée de l'ordre du jour inclus en ces termes dans la convocation adressée aux associés.

Le président de séance rappelle l'ordre du jour

ORDRE DU JOUR

- Fixer la valeur vénale unitaire des parts sociales de la société SCI DTC2 à leur valeur nominale à savoir UN EURO (1,00€) la part sociale compte tenu des documents comptables en leur possession,

- Prendre acte du projet de la cession

  - Par Monsieur Franck LE ROY de DIX-SEPT (17) parts sociales numérotées de 1 à 17 qu'il détient dans la société DTC2 en rémunération de son apport aux termes de la constitution de la société, sus énoncée au profit de Monsieur Stéphane LE MOAL, moyennant un prix de 17,00€ payable comptant.

  - Par Monsieur Lucas VERDONK de SEIZE (16) parts sociales numérotées de 51 à 66 qu'il détient dans la société DTC2, en rémunération de son apport aux termes de la constitution de la société sus énoncée au profit de Monsieur Stéphane LE MOAL, moyennant un prix de 16,00€ payable comptant.

  Cette cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2023.

- Compte tenu de la cession projetée au profit d'un tiers à la société, et ainsi qu'il a été dit ci-dessus, agréer Monsieur Stéphane LE MOAL en qualité de nouvel associé.

- Consentir, suite à cession de parts sociales à la mise à jour de l'article 7 des statuts, comme suit :

  « Article 7 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social originel, exclusivement constitué d'apports en numéraire, est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00€).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de UN ERUOS (1,00€) chacune de valeur nominale, numérotée de 1 à 100, réparties entre les associés à proportion de leurs apports respectifs et de la cession de part sociales intervenue, à savoir :

- *Monsieur Franck LE ROY, titulaire de 33 parts sociales, ci ……33 parts sociales, Numérotées de 18 à 50 inclus*

- *Monsieur Lucas VERDONK, titulaire de 34 parts sociales, ci ……34 parts sociales, Numérotées de 67 à 100 inclus*

- *Monsieur Stéphane LE MOAL, titulaire de 33 parts sociales, ci ……33 parts sociales, Numérotées de 1 à 17 inclus et de 51 à 66 inclus*

Soit un total de CENT parts sociales, ci ……100 parts sociales

Total égal au nombre de parts composant le capital social.

Aucun associé n'étant marié sous le régime de la communauté de biens, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil n'ont pas trouvé application. »

Donner tous pouvoirs à l'Office notarial sis à MONTFORT SUR MEU (35160) 6 rue du Tribunal pour procéder aux modifications statutaires qui découlent de la présente décision, faire toutes notifications et déposer tous documents auprès du greffe du Tribunal de Commerce de RENNES, réaliser toute publication dans un support habilité à recevoir des annonces légales, avec faculté de déléguer à MEDIALEX.

La Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le président met aux voix les résolutions figurant à l'ordre du jour.

****

RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

Après avoir délibéré les associés décident à l'unanimité de fixer la valeur vénale unitaire des parts sociales de la SCI DTC2 à UN EURO (1,00€) par part sociale.

DEUXIEME RESOLUTION

Après en avoir délibéré, les associés décident à l'unanimité d'accepter la cession de TRENTE-TROIS (33) parts au profit de Monsieur Stéphane LE MOAL dans les conditions ci-dessus visées.

TROISIEME RESOLUTION

Après en avoir délibéré, les associés décident à l'unanimité d'agréer Monsieur Stéphane LE MOAL en qualité de nouvel associé.

QUATRIEME RESOLUTION

Après en avoir délibéré les associés décident à l'unanimité de modifier suite à la cession de parts sociales l'article 7 des statuts dans les termes ci-dessus mentionnés.

CINQUIEME RESOLUTION

Après en avoir délibéré les associés décident à l'unanimité de donner tous pouvoirs à l'Office notarial sis à MONTFORT SUR MEU (35160) 6 rue du tribunal à l'effet de procéder aux modifications statutaires qui découlent de la présente décision, faire toutes notifications et déposer tous documents auprès du greffe du Tribunal de Commerce de RENNES, réaliser toute publication dans un support habilité à recevoir des annonces légales, avec faculté de déléguer à MEDIALEX.

****

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

FORMALITES

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président de séance et le cas échéant, par le secrétaire de séance, par le ou les représentants légaux de la société ainsi que par les membres présents. L'acte sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Pour copie certifiée conforme

M Lucas VERDONK	

M Franck LE ROY	

M. Franck LE ROY

Fait à MONTFORT SUR MEU
Le 15 décembre 2023



M. Lucas VERDONK

Fait à MONTFORT SUR MEU
Le 15 décembre 2023



Liste des annexes :

- Extrait KBIS - SCI DTC2.pdf

- Certificat de non faillite SCI DTC2

- DELIBERATION CESSION PARTS SOCIALES DTC2

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





STATUTS MIS A JOUR

SCI DTC2

Par suite de la cession de parts sociales du 15 décembre 2023

Certifiés conforme par les gérants

Monsieur VERDONK Monsieur LE ROY

STATUTS

SCI DTC 2

Les associés,

Mr Lucas VERDONK

Demeurant 24 Rue des Enclos 88420 MOYENMOUTIER
Né le 02 décembre 1988 à Saint Dié Les Vosges
De nationalité hollandaise, célibataire.

Et

Mr Franck LE ROY

Demeurant 38 rue Jean Guéhenno 35 000 RENNES,
Né le 30 mai 1964 à Rennes,
De nationalité française, célibataire.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale

Article 1 : FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du Décret n°78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 : OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location au autrement de tous immeubles et biens immobiliers.

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

Article 3 : DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de la « SCI DTC 2 »

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinées aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile » et de l'indication du capital social.

Article 4 : DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 : SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

38 rue Jean Guéhenno 35 000 RENNES

Il peut être transféré en tout autre endroit par décision collective extraordinaire des associés.

Article 6 : APPORTS

A l'occasion de sa constitution, il a été souscrit, en numéraire :

- Mr Lucas VERDONK apporte à la Société la somme de cinquante euros. (50 euros)
- Mr Franck LE ROY apporte à la Société la somme de cinquante euros. (50 euros)

Soit un total d'apports en numéraire de CENT EUROS (100 €).

Article 7 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social originel, exclusivement constitué d'apports en numéraire, est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00€).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de UN ERUOS (1,00€) chacune de valeur nominale, numérotée de 1 à 100, réparties entre les associés à proportion de leurs apports respectifs et de la cession de part sociales intervenue, à savoir :

- Monsieur Franck LE ROY, titulaire de 33 parts sociales, ci .....33 parts sociales, Numérotées de 18 à 50 inclus

- Monsieur Lucas VERDONK, titulaire de 34 parts sociales, ci .....34 parts sociales, Numérotées de 67 à 100 inclus

- Monsieur Stéphane LE MOAL, titulaire de 33 parts sociales, ci ....33 parts sociales, Numérotées de 1 à 17 inclus et de 51 à 66 inclus

Soit un total de CENT parts sociales, ci .....100 parts sociales

Total égal au nombre de parts composant le capital social.

Aucun associé n'étant marié sous le régime de la communauté de biens, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil n'ont pas trouvé application.

Article 8 : AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmentée par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur le société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

2. De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

Article 9 : REVENDICATION POUR UN CONJOINT EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article « Cession de parts sociales » pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Article 10 : DEPOT DE FONDS

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ses fonds, la fixation des intérêts, etc...sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

Article 11 : PARTS SOCIALES

1. Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résulteront uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

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

Article 12 : CESSION DES PARTS SOCIALES

1. La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seings privés. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seings privés de cession.

2. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les quinze jours de cette autorisation, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la constitution à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offerts, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs, proportionnellement

au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucun offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Article 13 : TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

1. En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers ; légataires ou conjoint de l'associé décédé, étant précisé que sauf en ce qui concerne les conjoint, et les héritiers ayant la qualité d'ascendant ou de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

2. Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3. Sauf en ce qui concerne le conjoint, les ascendants ou les descendants de l'associé décédé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet, dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec demande d'avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative, le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut, ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4. Le prix d'achat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de 9% l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5. A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

Article 14 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1. Dans ses rapports avec des coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagement sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous les biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé, qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

Article 15 : DECES – INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1. La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire, ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demande la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée générale ordinaire ».

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2. Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité par ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 16 : REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

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

2. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3. La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 17 : GERANCE

1. La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions ci-après à l'article « Assemblée générale ordinaire ».

2. Sont nommés gérants de la société pour une durée non limitée :

Monsieur Lucas VERDONK
Demeurant 24 Rue des Enclos 88420 MOYENMOUTIER

Monsieur Franck LE ROY
Demeurant 38 rue Jean Guéhenno 35 000 RENNES,

3. La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

A titre de règlement intérieur, la gérance pourra, avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers,

- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,

- contracter tous emprunts pour le compte de la société,

- contracter toutes hypothèques et autre garanties sur les actifs sociaux.

4. Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, sa liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5. La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6. Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

7. En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Article 18 : DECICIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés, peuvent toujours, d'un commun accord, prendre des décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Article 19 : ASSEMBLEES GENERALES

1. L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, mêmes les absents, incapables ou dissidents.

2. Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 30% du capital social peuvent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant explicitement être mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4. Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5. L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le gérant, et le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Article 20 : CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 21 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1. L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices.

2. Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle leur mandat.

Elle délibère sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Article 22 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exceptions ni réserves.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction de capital,

- la progression ou dissolution anticipée de la société,

- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,

- la modification de la répartition des bénéfices.

2. Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 23 : EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2021.

Article 24 : COMPTES SOCIAUX

1. Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2. En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents, accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 25 : AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

1. Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2. Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Article 26 : LIQUIDATION DE LA SOCIETE

1. A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2. Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3. Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 27 : CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

Article 28 : PERSONNALITE MORALE IMMATRICULATION

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

2 – Les associés donnent tous pouvoirs aux gérants à l'effet d'accomplir pour le compte de la société les actes suivants :

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la société.

Article 29 : PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

« Bon pour acceptation de la fonction de gérant »

Bon pr acceptation de la fonction de gérant.



Fait à Rennes
Le 8/10/2024

En quatre exemplaires, savoir UN pour l'enregistrement, DEUX pour le dépôt au greffe du Tribunal de Commerce de RENNES et UN pour la société.

Lucas VERDONK

Bon pour acceptation de la fonction de gérant

