

RCS : MEAUX  
Code greffe : 7701

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 MEAUX atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2003 B 01377  
Numéro SIREN : 450 967 385  
Nom ou dénomination : TERRES ET TOITS

Ce dépôt a été enregistré le 08/10/2020 sous le numéro de dépôt 8603

**SARL TERRES ET TOITS**  
**Société à Responsabilité Limitée**  
**au Capital de 1 000 Euros**  
**Siège Social : 2, Rue de la Ferté**  
**77260 USSY SUR MARNE**  
**N° R.C.S MEAUX : B 450 967 385**  
**(2003 B 01377)**

---

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**MIXTE DU 24 JUILLET 2020**

---

**L'AN DEUX MILLE VINGT**  
**LE 24 JUILLET**  
**A 14 H30**

Les associés de la société "SARL TERRES ET TOITS", société à Responsabilité Limitée au Capital de 1 000 €, dont le siège social est à USSY SUR MARNE, se sont réunis au siège social de la société en Assemblée Générale mixte sur convocation faite par la gérance.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été émargée par chaque associé en entrant en séance.

L'Assemblée est présidée par Madame VERHAEGHE Anne-Emmanuelle, co-gérante de la Société.

Sont présents :

- Madame VERHAEGHE Anne-Emmanuelle 38, Rue de la Ferté 77260 USSY SUR MARNE	43 PARTS
- Madame COURTONNE Sandrine 3 E, Rue Saint Georges 77840 COULOMBS-EN-VALOIS	43 PARTS
- Madame MASSON Isabelle 235, Avenue du Pas de Vent 40350 POUILLON	14 PARTS

**TOTAL**

---

**100 PARTS**

La feuille de présence certifiée sincère et véritable par la Présidente ; fait ressortir que les associés présents détiennent ensemble plus de la moitié des parts composant le Capital Social ;

Qu'en conséquence, l'assemblée déclarée régulièrement constituée peut valablement délibérer sous forme mixte.

Madame la Présidente dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- la copie des lettres de convocations ;
- la feuille de présence ;
- le rapport de la gérance.

La Présidente déclare que tous les documents prescrits par l'article 37 du décret du 23 mars 1967 ont été adressés aux associés en même temps que la convocation et tenus à leur disposition au siège social pendant le délai de quinze jours ayant précédé l'assemblée.

L'assemblée sur sa demande lui donne acte de sa déclaration et reconnaît la validité de la convocation.

Puis la Présidente rappelle que l'assemblée est réunie à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

#### **ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

- Constatation de deux cessions de parts sociales ;
- Changement de l'objet social ;
- Modification corrélative des statuts ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

## **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

- Démission d'un co-gérant ;
- Nomination d'une nouvelle co-gérante ;
- Pouvoirs en vue des formalités ;
- Questions diverses.

Puis la Présidente donne lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

Diverses observations sont échangées, et personne ne demandant plus la parole, la Présidente met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

## **ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

### **PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée constate que, suite à deux cessions de parts sociales intervenue en date du 24 Juillet 2020.

La répartition du capital de la société est désormais la suivante :

- Madame VERHAEGHE Anne-Emmanuelle	43 parts
- Madame COURTONNE Sandrine	43 parts
- Madame MASSON Isabelle	14 parts

<b>TOTAL</b>	<b>100 PARTS</b>
--------------	------------------

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

## **DEUXIEME RESOLUTION :**

L'assemblée décide en conséquence de modifier l'article N° 7 des statuts qui est désormais complété comme suit :

Suite à deux cessions de parts intervenues en date du 24 Juillet 2020, la répartition du capital de la société est désormais la suivante :

- Madame VERHAEGHE Anne-Emmanuelle	43 parts
- Madame COURTONNE Sandrine	43 parts
- Madame MASSON Isabelle	14 parts

<b>TOTAL</b>	<b>100 PARTS</b>
--------------	------------------

Cette résolution, soumise au vote, est adoptée à l'unanimité.

## **TROISIEME RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Président décide de modifier l'objet social de la société, à compter de ce jour, comme suit :

La société a pour objet les missions de conseil en architecture, d'urbanisme et de paysagiste en particulier et de la fonction de maitre d'œuvre et de toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace, mais également les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

A cette fin la société peut accomplir toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de son projet ou susceptibles d'en favoriser le développement.

Cette résolution, soumise au vote, est adoptée à l'unanimité.

## **QUATRIEME RESOLUTION :**

En conséquence de la résolution qui précède, l'Assemblée décide de modifier l'article N° 2 des statuts qui est désormais comme suit :

## **Article 2 - Objet**

La société a pour objet les missions de conseil en architecture, d'urbanisme et de paysagiste en particulier et de la fonction de maître d'œuvre et de toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace, mais également les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

A cette fin la société peut accomplir toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de son projet ou susceptibles d'en favoriser le développement.

Cette résolution, soumise au vote, est adoptée à l'unanimité.

### **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

#### **CINQUIEME RESOLUTION :**

La collectivité des associés après avoir entendu les explications de Monsieur BOUCHET Thierry prennent acte de sa démission de la fonction de co-gérant à compter du 24 Juillet 2020.

Elle lui donne quitus entier et définitif de sa gestion à cette fonction.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

#### **SIXIEME RESOLUTION :**

La collectivité des associés décide de nommer Madame COURTONNE Sandrine demeurant 3<sup>E</sup>, Rue Saint Georges – 77840 COULOMBS-EN-VALOIS, aux fonctions de co-gérante pour une durée indéterminée à compter du 24 Juillet 2020.

Madame COURTONNE Sandrine accepte les fonctions de co-gérante et déclare n'être frappé d'aucune interdiction ou échéances édictées par la loi.

Madame COURTONNE Sandrine aura droit sur justificatifs au remboursement de ses frais professionnels exposés dans le cadre de ses fonctions.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

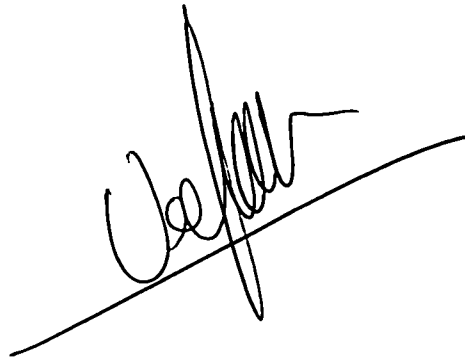
**SEPTIEME RESOLUTION :**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités nécessaires.

Cette résolution, soumise au vote, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15 H 30.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par la co-Gérante.

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'W. J. P.' or similar, with a long horizontal stroke extending to the right.

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
MEAUX

Le 07/08 2020 Dossier 2020 00050235, référence 7704P04 2020 A 02531  
Enregistrement : 4011 € Pénalités : 0 €  
Total liquidé : Quatre mille onze Euros  
Montant reçu : Quatre mille six cent cinquante-deux Euros  
Le Contrôleur des finances publiques

Rachel ~~QUIVAUD~~  
Contrôleuse  
des Finances Publiques

## CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES SOUS SEING PRIVE

### ENTRE LES SOUSSIGNES

**Monsieur Thierry, Charles, Paul, BOUCHET**

né le 05 Novembre 1948 à MEAUX (77), de nationalité française, demeurant 2, Rue de la Ferté – 77260 USSY SUR MARNE, marié avec Madame DELORME Karine, épouse BOUCHET, née le 17 Novembre 1953 à ANNONAY (07), le 30 Mars 2019 à la Mairie de USSY SUR MARNE, sous le régime de la séparation de biens en vertu d'un contrat de mariage signé le 18 Mars 2019 en l'étude de Maître COURTIER, notaire à MEAUX.

Ci-après dénommés indifféremment le  
« Cédant » et ou « le Garant »,  
DE PREMIERE PART,

ET

**1. Madame Sandrine, COURTONNE**

Née le 17 Février 1972 à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94), de nationalité française, demeurant 3<sup>E</sup>, Rue Saint Georges – 77840 COULOMBS-EN-VALOIS, célibataire.

**2. Madame Isabelle ROSE épouse MASSON,**

née le 10 Janvier 1968 à MONTREUIL (93), de nationalité française, demeurant 235, Avenue du Pas-de-Vent à (40350) POUILLON, mariée avec Monsieur MASSON Christophe, né le 14 Août 1969 à COULOMMIER (77), le 26 Septembre 1992 à la Mairie de Coulommiers, sous le régime de la communauté de biens,  
représentée par Madame Anne Emmanuelle VERHAEGHE selon pouvoir figurant en Annexe 1

Ci-après dénommées indifféremment les « Cessionnaires » ou « Les Acquéreurs » ou « les  
bénéficiaires » s'entendant de la garantie,  
DE DEUXIEME PART,

se  
d AS AS



**EN PRESENCE DE :**

**Monsieur Christophe MASSON**

Né le 14 août 1969 à Coulommiers (77120), de nationalité française, demeurant 235, Avenue du Pas-de-Vent – 40350 POUILLON,

représentée par Madame Anne Emmanuelle VERHAEGHE selon pouvoir figurant en Annexe 1

**Ci-après désigné « l'Intervenant »  
DE TROISIEME PART**

**IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

**1° PRESENTATION DE LA SOCIETE DONT LES PARTS SONT CEDEES**

**CREATION :**

La société « TERRES ET TOITS » a été constituée par acte sous seing privé en date du 25 octobre 2003 révisé le 11 octobre 2016, révisé le 8 avril 2019 entre :

- Monsieur Serges CAILLAUD, architecte, fondateur minoritaire,
- Monsieur Thierry BOUCHET, architecte, fondateur majoritaire,.

sous forme de société à responsabilité limitée d'architecte, au capital de 1 000 euros (mille euros), inscrite à l'Ordre (Conseil Régional) des Architectes d'Ile de France.

Son siège est sis 2, Rue de la Ferté – USSY SUR MARNE (77260)

Elle est immatriculée au RCS de MEAUX sous le N° 450 967 385, depuis le 26 novembre 2003.

Elle a pour objet social :

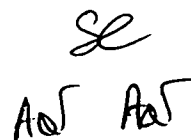
- L'exercice de la profession d'architecte, d'urbanisme et de paysagiste en particulier et de la fonction de maître d'œuvre et de toute mission se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace.

- La société peut accomplir toutes opérations concourantes directement ou indirectement à la réalisation de son projet ou susceptibles d'en favoriser le développement.

Toutefois de fait, elle exerce essentiellement l'activité d'assistance à Maîtrise d'ouvrage publique principalement pour les collectivités Territoriales.

La durée de la société est de **quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au registre du commerce intervenu en 2003 soit jusqu'en 2102.**

Son numéro d'inscription au répertoire national des entreprises, numéro SIRET est 45096738500029 et son code activité 7111Z.



Son exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

La société a arrêté ses comptes annuels le 31 décembre 2019 (**Annexe 2**) comptes approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juillet 2020 (**Annexe 3**).

#### **CAPITAL SOCIAL ET ASSOCIES :**

Le capital social est constitué de 100 parts sociales, non numérotées.

Au jour des présentes le capital de la société est détenu par deux associés, savoir :

Madame Anne-Emmanuelle DELORME, épouse VERHAEGHE qui dispose de 51 parts, pour les avoir acquises suivant acte reçu par Maître BRIDOUX, Notaire, le 13 juillet 2015 de Madame Sandrine LINGELSER pour 49 parts et selon acte sous seing privée en date du 8 avril 2019, de Monsieur Thierry BOUCHET, pour 2 parts

Et de

Monsieur Thierry BOUCHET, associé fondateur qui dispose de 49 parts, créées et souscrites à la fondation de la société.

En conséquence le capital est réparti ainsi qu'il suit :

- Monsieur BOUCHET Thierry	49 parts sociales
- Madame VERHAEGHE Anne-Emmanuelle	<u>51 parts sociales</u>
<b>TOTAL</b>	<b>100 parts sociales</b>

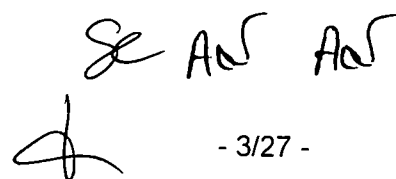
#### **GERANCE :**

Sont gérants ou cogérants de la société :

- M.Thierry BOUCHET depuis le 21-05-2014
- MME Anne-Emmanuelle VERHAEGHE depuis le 20-10-2016

#### **DENOMINATION SOCIALE**

La Société est titulaire de la dénomination sociale « TERRES ET TOITS » dont l'usage ne peut lui être contesté par quiconque, car il ne porte pas atteinte aux droits de tiers, et n'est ni antériorisée par une marque, ni par un quelconque droit de premier usage d'une autre personne morale. Son utilisation ne donne lieu au versement d'aucune indemnité ou redevance au profit de quiconque.

  
- 3/27 -

## ETAT DES INSCRIPTIONS :

L'état des inscriptions de privilèges et nantissements de la Société en date du 22 juillet 2020 délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de Meaux et figurant à l'**Annexe 5** (Etat des inscriptions) des présentes, révèle l'existence de deux inscriptions au titre d'un crédit-bail souscrit pour l'acquisition d'un véhicule Volkswagen POLO immatriculé EF 341 ZE avec une échéance mensuelle de 374,53 € qui a commencé en Octobre 2016 avec une option d'achat en date du 12/10/2020 et un crédit-bail souscrit pour l'acquisition d'un véhicule Volkswagen GOLF immatriculé EG 545 CE avec une échéance mensuelle de 906 € qui a commencé en Décembre 2016 avec une option d'achat en Novembre 2020 au profit de la VOLKSWAGEN BANK situé 11, avenue de Boursonne 02600 VILLERS-COTTERETS.

## BAIL :

La société est titulaire d'un droit de bail sur le local dans lequel le Fonds de Commerce est actuellement exploité savoir au 2 rue de la Ferté à Ussy sur Marne dans les conditions suivantes composé de locaux d'une superficie de 120 m2, comportant une large pièce, un bureau indépendant et des sanitaires, outre une augmentation de superficie résultant de l'avenant du 1<sup>er</sup> janvier 2008 ( **Annexe 4**).

Le contrat de bail conclu avec Mr BOUCHET Thierry en qualité de bailleur, a été souscrit sous forme de bail professionnel d'une durée de six ans, renouvelable, le preneur ayant la faculté légale de résilier à tout moment moyennant un préavis de six mois, par acte sous seing privé non enregistré en date du 20 novembre 2006, ayant fait l'objet d'un avenant en date du 20 novembre 2006 (**Annexes 4** ).

Ce bail à échéance du 19 novembre 2012, a été tacitement renouvelé d'un commun accord des parties pour six ans, ainsi que le 19 novembre 2018, ainsi existe-t-il jusqu'à sa prochaine échéance du 9 novembre 2024.

Ce bail prévoit une révision annuelle du loyer sur la base de la variation de l'indice du Cout de la Construction. Le dernier loyer applicable est de 1573.61 euros mensuel HT hors charges locatives qui sont provisionnées à hauteur de 249.50 euros par mois.



L'avenant du 20 novembre 2006 rappelle que le locataire a réalisé d'importants travaux dans les locaux, portés contractuellement comme « d'amélioration, d'entretien et de réparation », sans que le locataire puisse prétendre à indemnisation et que le bailleur pourra en fin de contrat choisir entre accepter les locaux tels que modifiés ou remis en état avant travaux.

Le Cédant déclare :

Que tous les travaux exécutés dans les lieux loués depuis la conclusion du bail l'ont été dans le respect des clauses et conditions dudit bail.

Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Que la dernière quittance de loyer, établie sur les bases chiffrées ci-dessus est bien libellée au nom de la société.

Qu'aucune demande en révision de ce loyer n'a été faite depuis sa dernière fixation.

Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail bénéficiant à la société, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le Bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail, à la législation concernant les baux professionnels n'a été commise jusqu'à ce jour par la société, susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer l'indemnité d'éviction.

Que le fonds libéral n'a pas été confié en gérance, en infraction au bail ou aux dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé dans les dix jours des présentes.

#### **SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE :**

La société TERRES ET TOITS fait tenir ses comptes par un expert-comptable la société AACH, « auditeurs associés Chaillou Hutin » inscrit au tableau de l'Ordre Régional des experts-comptables, 11 bis rue Bossuet à Meaux (77100).

La société n'a pas de commissaire-aux-comptes.

Les résultats de la société sur les trois derniers exercices comptabilisés et approuvés sont les suivants :

<b>EXERCICE</b>	<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>RESULTATS NETS COMPTABLES</b>
<b>2019</b>	<b>811 111 euros Soit - 7.62 %</b>	<b>18 802 euros soit + 178%</b>
<b>2018</b>	<b>878 039 euros</b>	<b>6 759 euros</b>
<b>2017</b>	<b>877 031 euros</b>	<b>5 841 euros</b>

Les comptes des exercices ci-avant ont été régulièrement approuvés en Assemblées générales ordinaires annuelles, sans réserve ; quitus a été donné au gérant.

Les comptes ont été régulièrement déposés au greffe du tribunal de commerce avec une déclaration de confidentialité.

Les comptes 2019 ont connu une forte variation des postes suivants :

*Se Ad Ad*  
*J* - 5/27 -

- Autres immobilisations corporelles au bilan pour 309 % d'augmentation,
- Une forte réduction des « autres créances » pour 85%,
- Une forte réduction des « emprunts et dettes financières » pour 95%, ainsi qu'une forte réduction des « dettes fournisseurs » de 73%.

Il apparaît sur les comptes annuels au 31 Décembre 2019 que la société TERRES ET TOITS a contracté un emprunt auprès du CIC comme suit :

- Un prêt pour un montant de 51 000 € au taux de 1,9 % l'an sur une durée de 5 ans dans le cadre d'un financement d'un véhicule de type LEXUS, dont l'usage est réservé à Madame Anne VERHAEGHE immatriculée FC 781 PR qui a débuté le 15 Mars 2019 et qui se terminera le 15 Février 2024, avec une échéance mensuelle de 902,81 € (**Annexe 13**).
- Un nouveau prêt pour un montant de 90 000 € de type PGE (Prêt Garanti par l'Etat) a été contracté en date du 19/05/2020, dont les modalités de remboursement ne sont pas définies à ce jour (**Annexe 14**).

Les Acquéreurs ici déclarent avoir fait toutes diligences pour étudier avec tous professionnels compétents les résultats et comptabilités de la société.

L'attestation du Cabinet AACH, cabinet comptable (**Annexe 19**) révèle que le chiffre d'affaire de la société sur la période janvier à juin 2020 s'est élevé à 220.819 euros.

#### **SALARIES :**

La société emploie actuellement 5 salariés, représentant une masse salariale de 439 711 euros en 2019 et 140 599 euros de charges sociales. La charge de salaire s'est un peu réduite en 2019 et les charges sociales de manière sensible (13.8%).

Il n'existe actuellement aucune procédure prud'homale en cours.

La société n'a pas licencié de salarié dans les deux dernières années.


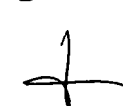
Les salariés ont été informés du projet de cession des parts par lettre du 22 juin 2020, sans proposition de leur part à la diligence de l'expert-comptable de la société (**Annexe 6**).

#### **INVENTAIRES DES ACTIFS ET DES CONTRATS :**

L'inventaire au 31/12/2019 figure en **Annexe 7**.

Il est néanmoins précisé que Monsieur Thierry Bouchet souhaite acquérir la liste de mobilier suivante dont la valeur a été estimée par le comptable à 9.850 euros HT soit 11.820 euros TTC :

- 2 canapés,
- 2 lampes sur pieds,

 AEL AEL  
 - 6/27 -

- Le poêle a granulé,
- La chaudière,
- Un vélo électrique,
- Un mac portable dont il avait l'usage jusqu'à la cession,
- Une table de jardin en métal,
- 2 étagères 4 modules
- 2 étagères 2 modules,
- Radiateur à bain d'huile,
- 2 tables du salon,
- 2 bureaux en verre,
- 2 dessertes de bureau en bois,
- Une cafetière Nespresso,
- 2 chaises fil,
- Un aspirateur robot automatique,
- Un tableau paysage marin.

Il est ici précisé que les objets mentionnés en **Annexe 20** sont la propriété personnelle de Monsieur Thierry BOUCHET.

La société TERRES ET TOITS est engagée par les contrats d'abonnements ou de crédits baux suivants (dont copie en **Annexe 8**) – hors abonnement aux fluides :

Contrat pour le photocopieur ETTER :

Contrat XEROX (Location) d'une durée de 211 mois, mensualité de 362 euros HT

Contrat XEROX (entretien) 9.500 photocopie NB / mois mini à 0,0039 euros HT et 3.500 copies couleur / mois mini à 0,039 euros HT

Contrat informatique : EXTRATIS

VOLKSWAGEN BANK (POLO et GOLF)

## 2° PRESENTATION DU CEDANT

**Le Cédant déclare avoir la pleine disposition de son consentement et sa pleine capacité.**

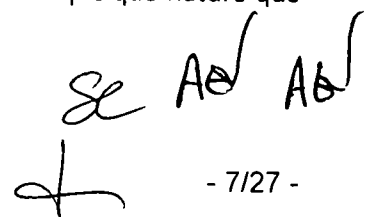
**Le Cédant dispose actuellement de 49 parts sociales dont l'origine de propriété a été indiqué ci-avant. Ses parts ont été intégralement souscrites et libérées**

Le Cédant déclare que rien de sa situation et de sa capacité juridique ou de la situation de la société n'est susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission des parts sociales.

L'agrément de la présente cession a été donnée conformément aux dispositions statutaires par décision de l'assemblée générale des associés en date du 15 juillet 2020 (**Annexe 9**).

Le Cédant déclare qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure attentant à sa capacité juridique ou la libre disposition de son patrimoine.

Le Cédant déclare que ses parts ne font l'objet d'aucun nantissement de quelque nature que ce soit.


  
 - 7127 -

### COMPTES COURANTS :

Le Cédant détient à l'encontre de la Société une créance résultant de son compte courant d'associé (la « *Créance de Compte Courant* »), telle qu'identifiée sous la rubrique « *emprunts et dettes financières diverses* » dans les comptes annuels de la Société au 31 Décembre 2019, dont une copie figure à l'Annexe 2 (Comptes Sociaux) des présentes.

Le montant dû à la date des présentes en remboursement intégral (en ce compris le principal, les intérêts et tous accessoires) de la Créance de Compte Courant s'élève à la somme de **trois cent soixante quinze euros (375 €)**.

Le solde du compte courant d'associé au jour de la cession de Monsieur Thierry BOUCHET est intégralement remboursé par la société ce jour par chèque.

### 3° PRESENTATION DES ACQUEREURS :

Les Acquéreurs déclarent avoir la totale disposition de leur consentement et leur pleine capacité, ne pas faire l'objet d'une interdiction d'exercer une activité d'architecte ou être associés d'une société commerciale à aucun titre de sanction pénale, civile ou commerciales ou administratives, ne pas être en liquidation judiciaire à titre personnel.

### CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE DECIDE CE QUI SUIT

Le présent contrat a été librement négocié en toutes ses clauses par les parties, qui reconnaissent : qu'aucune d'entre elles ne résulte d'une convention d'adhésion qui lui aurait été imposée.

#### Article 1 – AGREMENT :

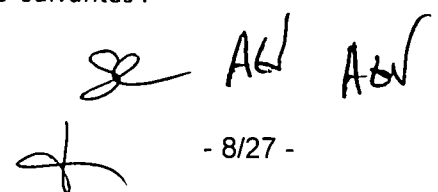
L'article 13 des statuts prévoit que toute cession de part à des tiers aux associés, exige le consentement de la majorité des associés, représentant au moins  $\frac{3}{4}$  des parts sociales.

Par assemblée en date du 15 juillet 2020 l'agrément a été donné (**Annexe 9**).

Dont acte, cette formalité est remplie et la cession régulièrement opposable à l'associée, l'acte de cession devra être notifié à la société ou déposé contre récépissé à son siège pour être rendu opposable à la société.

#### Article 2 - CESSION DE PARTS SOCIALES :

Le Cédant cède irrévocablement aux Acquéreurs, qui acceptent irrévocablement selon le prix, les conditions et modalités ci-après stipulés, la pleine propriété de QUARANTE NEUF (49) parts de la Société lui appartenant et celles qu'il viendrait à acquérir par tout moyen, notamment par souscription, attribution gratuite ou autrement, ainsi que les droits d'attribution ou de souscription attachés à toutes ces parts (les Parts) dans les proportions suivantes :

 - 8/27 -

- A Madame Sandrine COURTONNE : 43 parts sociales **non numérotées**.
- A Madame Isabelle MASSON : 6 parts sociales **non numérotées**

L'Acquisition, indivisible, porte sur l'intégralité des Parts sociales du Cédant.

Cette cession est opérée selon toutes les garanties prévues par la loi et notamment celle d'éviction.

#### **DIVIDENDES EN COURS :**

Le Cédant aura seul droit aux éventuels dividendes afférents au dernier exercice clos avant la cession soit 2019, dont la distribution pourrait être décidée et effectuée postérieurement au transfert de propriété des Parts.

Les Acquéreurs reconnaissent avoir reçu et accepté du Cédant une copie des statuts de la Société (**Annexe 10**).

Le Cédant certifie et garantit que chacune des parts sociales cédées est libre de tout nantissement, privilège, sureté, promesse de cession ou autre restriction de quelque nature que ce soit.

#### **Article 3 - PRIX DE LA CESSION :**

Le prix pour la totalité des parts est d'un montant global de **CENT QUARANTE-CINQ MILLE (145.000) EUROS**.

Les Acquéreurs remettent au Cédant, à la présente date de réalisation, 2 chèques de banque d'un montant global de 145 000 Euros répartis comme suit :

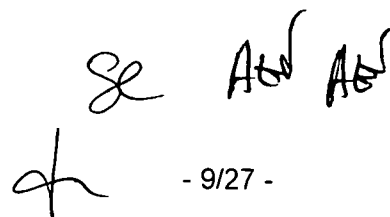
- Mme COURTONNE Sandrine :  
- un chèque de Banque de CENT VINGT SEPT MILLE DEUX CENT QUARANTE CINQ (127.245) euros à l'ordre de Monsieur Thierry BOUCHET (pour 43 parts sociales),

- Mme MASSON Isabelle :  
- un chèque de Banque de DIX SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE CINQ (17.755) euros à l'ordre de Monsieur Thierry BOUCHET (pour 6 parts sociales),

**Dont quittance**

#### **Article 4 - TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE**

La cession des Parts et le transfert de propriété de celles-ci au profit des Acquéreurs intervient ce jour au moment des signatures et du paiement du prix.


  
 - 9/27 -



Les Acquéreurs sont, à compter de ce jour les seuls propriétaires des Parts sociales Cédées .

Le Cédant remet aux Acquéreurs :

- a. Le registre des assemblées générales, mis à jour et régulièrement paraphé et signé à compter de l'acquisition par le Cédant des titres de la Société.
- b. Les moyens de paiement en sa possession.

A cet égard, Monsieur Thierry BOUCHET s'engage à faire tous ses meilleurs efforts afin d'effectuer sous DIX (10) jours avec le concours de l'Acquéreur toutes démarches utiles afin de modifier les signatures bancaires auprès des établissements dont la liste figure en **Annexe 11**.

- c. Les clés de tout véhicule et le téléphone portable au nom de la société.
- d. Le CEDANT s'engage à faire tous ses meilleurs efforts afin d'effectuer sous DIX (10) jours le changement de RIB auprès de l'URSSAF des indépendants, de la Caisse de Retraite ainsi que pour les lois Madelin, mutuelles, assurances listées en annexes (**Annexe 12**).

A cet égard, il est convenu entre les parties que le Cédant sera remboursé des cotisations afférentes à la régularisation des charges de l'année 2019 et des cotisations jusqu'à la date de signature définitive du présent acte.

- e. La copie des courriers du **22 juin 2020** adressés aux salariés les informant de la cession de parts sociales à venir (**Annexe 5**).

Il est ici précisé que le CEDANT conservera l'usage de la ligne n° 06 07 81 88 23 et de son téléphone ainsi que de la BOX internet ORANGE de NOIRMOUTIERS à laquelle est associée la ligne n° 02 28 17 57 42. Le CEDANT, l'ACQUEREUR et la société feront leurs meilleurs efforts afin de procéder au transfert du bénéfice de ces contrats. Le Cédant prendra à sa charge toutes sommes dues au titre de ces contrats à compter de ce jour et supportées par la société.

#### **ARTICLE 5 – DEMISSION DE LA GERANCE DE MONSIEUR BOUCHET**

A cet instant, Monsieur BOUCHET déclare avoir démissionné de tous mandats, fonctions et activités au sein de la société savoir sa gérance et déclare que cette dernière ne lui étant redevable d'aucune somme liée à sa rémunération.

Il remet aux Acquéreurs copie de sa lettre de démission (**Annexe 14**).

Il s'engage à informer la banque de la société qu'il a démissionné et renonce à tous droits d'accès aux comptes bancaires de la société, à tout droit à les mouvementer ou en avoir consultation irrévocablement à compter de ce jour.

Les Acquéreurs prennent acte de cette démission, qui fera l'objet des formalités de publication et de greffe prévues par la loi, sur requête de la société.

se AON AOV  
- 10/27 -

Monsieur BOUCHET déclare n'avoir droit à aucune autre quelconque somme en rémunération de ses fonctions de co-gérant que celles d'ores et déjà versées par la société TERRES ET TOITS selon procès-verbal d'Assemblée Générale en **Annexe 18**.

**Article 6- DECLARATIONS ET GARANTIES DU CEDANT :**

Pour l'application des Garanties, le Cédant fait les déclarations qui suivent.

- Lesdites déclarations dont les termes et la portée ont été négociés entre les Parties n'ont pas d'autre but que celui de servir de support aux Garanties négociées entre le Cédant et les Acquéreurs. Lesdites déclarations ne peuvent donc pas être utilisées par les Acquéreurs pour fonder une action autre que la mise en œuvre desdites Garanties.
- Les termes « *à la connaissance du Garant* » ou toute expression similaire font référence à l'état actuel de connaissance du Garant.

Le Cédant déclare et garantit aux Bénéficiaires l'ensemble de ses déclarations et/ou garanties du présent acte et notamment celles qui suivent tant à la date de signature des présentes qu'à la Date de Réalisation.

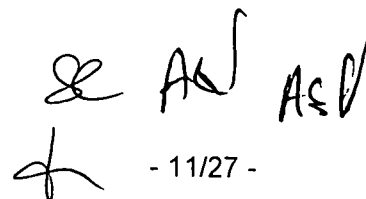
- 6.1 TERRES ET TOITS est, au jour du transfert des parts sociales, une société à responsabilité limitée, régulièrement constituée, dont la liquidation anticipée n'a pas été décidée par l'Assemblée Générale de ses associés et fonctionne en conformité de la législation française. Une copie à jour certifiée conforme de ses statuts est annexée au présent acte (**Annexe 10**).
- 6.2 Les parts cédées ne sont grevées d'aucun gage, nantissement ou autre sûreté au profit de tiers. Il n'existe aucun contrat, obligation, ou engagement d'aucune sorte concernant la Société qui mette obstacle d'une façon ou d'une autre à la cession en pleine propriété des actions de la Société.
- 6.3 TERRES ET TOITS exerce les activités indiquées dans son objet social tel que décrit dans ses statuts (**Annexe 10**).

Il est précisé qu'aucune activité n'est exercée sur la base d'une autorisation, quelconque ayant un caractère précaire ou pouvant être remise en cause.

Plus généralement, TERRES ET TOITS est parfaitement en règle dans l'exercice de ses activités et la cession de parts sociales sera sans effet sur cette régularité et n'entravera en rien la poursuite de ses activités.

L'Acquéreur déclare à cet égard être parfaitement informé des conditions nécessaires à l'exercice d'une éventuelle activité d'architecte et faire son affaire personnelle de satisfaire aux conditions légales et réglementaires en la matière et de procéder le cas échéant à toutes formalités requises auprès de toute instance ordinale.

- 6.4 Les registres des procès-verbaux des Assemblée Générale d'associés de TERRES ET TOITS, ont été régulièrement tenus, paraphés, signés et conservés conformément à la

 - 11/27 -

réglementation en vigueur, il en a été de même de l'ensemble des registres obligatoires dont la société commerciale doit être pourvue, ces registres obligatoires étant au siège social.

- 6.5 TERRES ET TOITS n'a pas consenti, au sens des articles L 223-21 et 225-35 du Code de commerce, de sûreté, aval, garantie ou émis de lettre de confort pour l'exécution d'engagements contractés soit par des tiers, soit par elle-même. D'une manière générale, il n'existe aucun engagement hors bilan autre que ceux mentionnés dans le présent acte.

TERRES ET TOITS ne détient pas de participation dans des sociétés ou groupements et, d'une manière générale, n'est partie à un contrat qui serait susceptible d'entraîner sa responsabilité solidaire et/ ou indéfinie.

- 6.6 Les comptes annuels de TERRES ET TOITS, au 31 Décembre 2019 (les « *Comptes sociaux* » ) constitueront l'annexe. 13. Les comptes sociaux au 31 Décembre (les « *Comptes de référence* ») seront établis conformément aux principes comptables généralement admis en France et dans la permanence des méthodes et principes utilisés jusqu'à présent.

Les comptes de référence constituent une image fidèle de la situation financière de TERRES ET TOITS, de sa situation nette et de son résultat d'exploitation durant les périodes correspondantes, ainsi que l'image fidèle de l'activité, dans l'ensemble des postes. Les différents postes tels qu'ils apparaissent dans ces comptes ainsi que le montant des situations nettes telles qu'elles ressortent de ces comptes sont garantis.

Les taux d'amortissements pratiqués sur les actifs, ainsi que les amortissements eux-mêmes pratiqués sont conformes aux usages comptables

Il n'existe aucune subvention d'investissement ou provision réglementée, à la date du transfert des parts sociales.

L'ensemble des biens immobilisés servant à l'exploitation de l'activité de TERRES ET TOITS sont inscrits dans les Comptes de Références et sera présent lors de la Date de Réalisation sans aucune dérogation possible – à l'exception des éléments rachetés par Monsieur BOUCHET comme il a été dit au paragraphe « *INVENTAIRE DES ACTIFS ET DES CONTRATS* ».

- 6.7 La Société emploie à ce jour les salariés dont la liste, avec l'indication des fonctions, du salaire, de l'ancienneté ainsi que des avantages en nature figure en **Annexe 15**.

Sauf indication contenue dans l'**Annexe 15** aucun des membres du personnels salariés ou non, de TERRES ET TOITS n'exerce, de fonction dans une autre entreprise ou pour un autre fonds de commerce.

TERRES ET TOITS n'a consenti à un ou plusieurs salariés aucun avantage social, prime ou bonus, ou conclu un accord de rémunération. Aucun salarié actuel ou ancien, ne bénéficie d'avantages particuliers dérogeant aux dispositions générales des contrats applicables ou de clauses plus favorables que celles prévues par la loi ou la convention collective applicable.

se  
AEB  
ABV  
- 12/27 -

TERRES ET TOITS n'est en contravention avec une quelconque clause de ces contrats. Tous les salaires, commissions et autres rémunérations et remboursements de frais dus au personnel auront été normalement payés ou intégralement provisionnés à la date de transfert des parts sociales.

TERRES ET TOITS s'est toujours conformée, jusqu'à la date de transfert des parts sociales, aux réglementations sociales et est à jour dans le règlement de l'ensemble de leurs cotisations à l'égard de la Sécurité Sociale, des Allocations Familiales et des différents organismes ou caisses de retraite ou de chômage et, plus généralement, de toutes autres contributions ou sommes dues, liée à l'emploi. A ce jour, il n'existe aucune réclamation, demande de renseignements ou contestation de la part de l'un des organismes précités, à l'encontre de TERRES ET TOITS.

TERRES ET TOITS emploie à ce jour le personnel figurant en **Annexe 15**.

Il n'existe aucune demande amiable ou judiciaire ou toute autre demande de quelque nature que ce soit de la part d'un salarié ou d'un ancien salarié.

La société n'a consenti aucun engagement à des salariés ou anciens salariés qui ne résulterait pas des contrats de travail (indemnité de rupture, prêt ...).

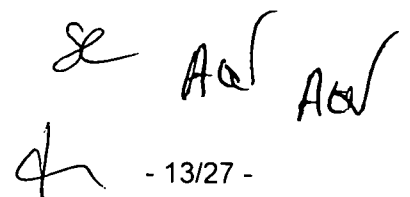
Le Cédant garantit que TERRES ET TOITS n'est redevable envers ses salariés et anciens salariés d'aucune somme ou obligation de quelque nature et n'a, au jour de la signature des présentes, connaissance d'aucune demande dans ce sens.

- 6.8 TERRES ET TOITS est propriétaire légitime, sans contestation ni restriction ou réserve de l'ensemble des éléments composant le fond libéral et notamment du matériel, du mobilier, de l'outillage, des installations et des équipements et autres éléments d'actif figurant dans les comptes sociaux clos au 31 Décembre 2019, ou en usage chez elle à l'exception du matériel faisant l'objet des contrats de location ou de crédit-bail exhaustivement énumérés en **Annexe 8** et des éléments rachetés par Monsieur BOUCHET comme il a été dit au paragraphe « *INVENTAIRE DES ACTIFS ET DES CONTRATS* ».

Cette annexe 8 indique également exhaustivement l'ensemble des nantissements et privilèges conférés sur ces matériels, mobiliers, outillages, installations et équipements.

Le Cédant certifie et garantit que l'ensemble des biens immobilisés permettant l'exploitation de l'activité de TERRES ET TOITS sont inscrits dans les Comptes de Références, sans exception sous la réserve des éléments rachetés par Monsieur BOUCHET comme il a été dit au paragraphe « *INVENTAIRE DES ACTIFS ET DES CONTRATS* ».

- 6.9 TERRES ET TOITS n'est pas liée, dans le cadre de son exploitation, par aucun contrat particulier, notamment de sous-traitance, susceptible de contenir des clauses conférant au cocontractant des droits autres que des droits normaux et courants.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and two smaller initials 'Aa' and 'Aa'.

- 6.10 TERRES ET TOITS n'est engagée au titre de son activité dans aucun procès, recours, réclamation tant sur le plan civil, pénal ou administratif, à l'exception de ceux énumérés en **Annexe 16**.

Il est expressément convenu entre les parties que le litige potentiel existant avec Madame ARBELOT est couvert par la présente garantie dans les conditions et proportions énoncées à l'article 7 (et plus particulièrement les dispositions de l'article 7.4).

Les produits, services et méthodes de TERRES ET TOITS ne font l'objet d'aucune critique notamment de la part de ses fournisseurs et de ses clients.

- 6.11 La Société TERRES ET TOITS est actuellement partie aux contrats figurant en **Annexe 8**.

Dispense est faite par les Acquéreurs au rédacteur des présentes de relater les dispositions de ces contrats. Une copie de ces contrats figure en **Annexe 8**.

En dehors des contrats habituels et courants conclus dans le cours normal des affaires, la société TERRES ET TOITS n'a conclu aucun contrat l'engageant de manière **disproportionnée** compte tenu de son activité.

Tous les contrats, accords, engagements auxquels la société TERRES ET TOITS est partie dans le cadre ou pour les besoins de ses activités, sont juridiquement valable et ont force obligatoire.

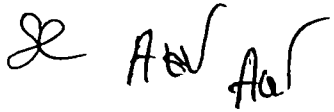

La société TERRES ET TOITS n'a commis aucun manquement aux obligations qui en résultent, n'a pas entrepris de mettre fin à ces contrats et accords.

Le Cédant n'a pas connaissance d'un manquement d'un cocontractant de la société TERRES ET TOITS et n'a pas été informé de la volonté d'une partie de mettre fin à l'un quelconque de ces contrats, accords et engagements ou de les modifier à des conditions moins favorables pour la société.

La cession des parts sociales de la société TERRES ET TOITS au profit des Acquéreurs n'est pas de nature à entraîner, notamment en raison d'une stipulation contractuelle, soit le versement d'une indemnité à l'autre partie, soit la résiliation, soit une modification substantielle des contrats conclus par la société TERRES ET TOITS.

Il est ici précisé que la société a souscrit :

- Un prêt pour un montant de 51 000 € au taux de 1,9 % l'an sur une durée de 5 ans dans le cadre d'un financement d'un véhicule de type LEXUS, dont l'usage est réservé à Madame Anne VERHAEGHE immatriculée FC 781 PR qui a débuté le 15 Mars 2019 et qui se terminera le 15 Février 2024, avec une échéance mensuelle de 902,81 € (**Annexe 13**).
- Un nouveau prêt pour un montant de 90 000 € de type PGE (Prêt Garanti par l'Etat) a été contracté en date du 19/05/2020, dont les modalités de remboursement ne sont pas définies à ce jour (**Annexe 13**).

  
 - 14/27 -

Ces crédits comportent des clauses relatives au changement de contrôle de la société, ce dernier pouvant justifier la déchéance de leur terme.

La présente cession ne portant que sur 49 % des titres, Monsieur BOUCHET ne pourrait se voir reprocher et garantir ladite déchéance en cas de cession de titres complémentaire d'un autre associé. Les Acquéreurs se déclarent parfaitement informés à cet égard et faire leur affaire personnelle d'une éventuelle déchéance du terme.

Il n'existe aucun accord limitant la liberté concurrentielle de la société TERRES ET TOITS.


La société n'a pas acquis ou pris en crédit-bail ou location financière, depuis le 31 Décembre 2019 jusqu'à ce jour des biens immobiliers, équipements ou matériels, outillages ou immobilisations quelconque.

- 6.12 TERRES ET TOITS s'est toujours conformée à la réglementation fiscale et est à jour du paiement de ses impôts directs ou indirecte de toute nature, tous les impôts dus mais non encore exigibles, sont totalement provisionnés et il n'existe, à ce jour, aucune réclamation, demande de renseignement ou contestation de la part des autorités fiscales.
- 6.13 TERRES ET TOITS n'avait au 31 Décembre 2019, mais également n'aura à la Date de Réalisation, de dettes ou obligations autres que celles mentionnées dans les comptes de référence lesquels ont servi de base à la finalisation de la détermination du prix de cession des parts sociales. Tous les événements ayant entraîné depuis cette date une diminution de l'actif ou un accroissement du passif sont mentionnés dans le corps du présent acte.
- 6.14 Les créances, telles qu'elles figurent dans les comptes de référence, sont certaines, liquides et exigible à ce jour ou le seront à échéance dont le terme est stipulé par écrit, ou ont été provisionnées selon les règles comptables en vigueur. Aucune n'est sujette à demande reconventionnelle ou à compensation avec des dettes non comptabilisées et aucune créance échue à la date de transfert des parts sociales n'est impayée sauf celles provisionnées dans les comptes de référence. TERRES ET TOITS n'est titulaire d'aucunes créances à plus de six mois, autre que celles indiquées dans les comptes de référence.
- 6.15 L'Annexe 17 contient une liste des polices d'assurances souscrites par TERRES ET TOITS auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables couvrant sa responsabilité civile, ses biens et les risques habituellement couverts à des conditions normales et plus particulièrement toute perte d'exploitation et responsabilité du fait des services .

TERRES ET TOITS est à jour dans le paiement de toutes les primes

La société n'a aucun sinistre de nature à entraver ou à ralentir la poursuite continue de ses activités normales.

- 6.16 A la connaissance du Cédant, il n'y a eu depuis le 31 Décembre 2019 et jusqu'à la date de transfert des parts sociales, aucun dommage, destruction ou perte (qui n'ait été

  
- 15/27 -

couvert ou non par une assurance) ou autres événements affectant de façon sensiblement défavorable les biens, les affaires, ou les perspectives de la société à l'exception de la crise sanitaire liée à la COVID-19;

Entre le 31 Décembre 2019 et la Date de Réalisation, TERRES ET TOITS a géré ses activités en bon père de famille, et notamment :

- n'a ou n'aura réalisé que des opérations courantes entrant dans le cadre de ses activités habituelles et plus particulièrement, procédé à une quelconque opération de disposition ou d'acquisition d'immobilisations corporelles ou incorporelles ;

- n'a ou n'aura réalisé, depuis le 31 Décembre 2019 et jusqu'à ce jour aucune opération ou adopté un quelconque comportement qui puisse, de quelque façon que ce soit, altérer la valeur de la société et de ses actifs corporels ou incorporels ;

- n'a ou n'aura pas cessé de respecter la réglementation sociale, fiscale, économique, écologique et douanière ;

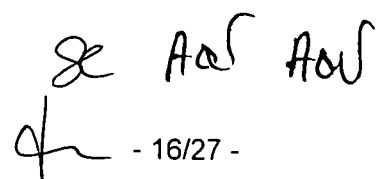
- n'a ou n'aura pas embauché ou licencié un nombre anormal de salariés par rapport aux mouvements habituels de personnel, sauf précision éventuellement donnée à l'Annexe 15 ;

- a ou aura continué à honorer ses engagements, recouvrer toutes sommes qui lui sont dues, et plus généralement à exercer leurs activités conformément aux déclarations présentement faites.

- a ou aura passé l'ensemble des écritures comptables permettant de donner une image fidèle de son activité dont est propriétaire TERRES ET TOITS et notamment en ce qui concerne les amortissements, les provisions et les immobilisations.

6.17 Dans les comptes sociaux de TERRES ET TOITS au 31 Décembre 2019 et jusqu'à ce jour, il a été tenu compte de toutes les charges à payer, y compris toutes charges sur les congés payés, intéressement et autres charges de personnel, même de celles non déductibles sur le plan fiscal, et, plus généralement de toutes charges se rattachant aux activités de TERRES ET TOITS.

6.18 Le Cédant déclare ne pas avoir donné de garanties personnelles, cautions ou autres sûretés pour l'exécution d'engagements contractés par la Société. Si de telles cautions s'avéraient exister, les Acquéreurs s'engagent à se substituer au Cédant dans ses obligations ou à le contre garantir.

 - 16/27 -

**Article 7**      GARANTIES D'ACTIF ET DE PASSIF :

7.1      Principe :

Le Cédant s'engage à désintéresser au prorata des parts cédées les Acquéreurs (ou bénéficiaires) à proportion de leurs parts acquises aux présentes dans le capital social de la société de toute perte, charge ou préjudice direct résultant pour les Acquéreurs, bénéficiaires de cette clause :



- a. De tout passif nouveau non comptabilisé ou de tout passif supplémentaire excédant celui figurant dans les Comptes de Référence et qui aurait son origine ou sa cause dans les faits, circonstances ou événements antérieurs à la date de réalisation et dont l'existence n'aurait pas été révélée ou n'aurait été que partiellement révélée à la date des présentes, et s'engage, en conséquence.
- b. De la constatation de toute surestimation des actifs de la Société figurant dans les Comptes de référence et qui aurait son origine ou sa cause ou son occasion dans des faits, circonstances ou événements antérieurs à la Date de Réalisation et postérieur à l'acquisition par le Cédant de la Société.
- c. De tout préjudice subi par les Acquéreurs et résultant d'une inexactitude, violation ou omission de l'une quelconque des déclarations et garanties du Cédant figurant au présent acte et plus particulièrement à l'article 6 (*Déclarations et garanties*) du présent Contrat et qui aurait son origine ou sa cause ou son occasion dans les faits, circonstances ou événements antérieurs à la date de Réalisation et postérieurs à l'acquisition par le Cessionnaire de la Société.
- d. Réciproquement, les éventuelles augmentations d'actif ou diminutions de passif par rapport à la situation comptable de la société au jour de la cession, dûment constatées, viendront s'imputer sur le montant des sommes éventuellement dues par le garant aux Acquéreurs en application du présent engagement de garantie d'actif et de passif.

Ci-après le « **Préjudice** ».

Les Garanties consenties par le Garant-Cédant sont stipulées au profit des Acquéreurs ou, sur décision de ceux-ci, au profit de la Société à l'exclusion de tout Cessionnaire des Parts sociales ou encore de tout ayant droit de l'Acquéreur ou de la Société y compris dans le cadre d'une transmission universelle de leur patrimoine.

Les sommes devant être versées par le Garant au titre des Garanties :

- réduiront le Prix des Parts sociales cédées par le Garant jusqu'à concurrence dudit Prix,
- constitueront, dans l'hypothèse où ces sommes seraient versées à la Société en application des instructions données par l'Acquéreur, une indemnité stipulée au profit de la Société,

  
 - 17/27 -



- seront, par commodité, ci-après dénommées l'« *Indemnité* » ou les « *Indemnités* » et ce, quand bien même elles constitueraient une réduction du Prix des Parts sociales en application de l'alinéa qui précède.

Il est formellement convenu et arrêté ce qui suit :

- Tout Préjudice résultant d'un seul et même fait générateur ne pourra pas être indemnisé plus d'une fois par le Garant-Cédant.
- Chaque fois que la responsabilité du Garant sera, à raison d'un même fait, doublement mise en cause, d'une part, sur le fondement des Garanties consenties et d'autre part, sur un tout autre fondement tel que sa responsabilité civile de dirigeant, toute action fondée sur les Garanties susvisées sera écartée au profit de l'action engagée sur l'autre fondement qui prévaudra.


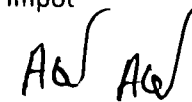
A titre d'exemple, les Garanties ne pourront pas être actionnées du fait de l'absence de déclaration ou d'une fausse déclaration sur un élément essentiel au consentement de l'Acquéreur si ce dernier agit, au titre des mêmes faits, en responsabilité délictuelle pour dol.

Les Préjudices se rapportant à un fait, un élément ou un risque indiqué dans la Convention et/ou ses Annexes à l'exception du litige ARBELOT mentionné à l'Annexe 16 ou autrement connu de l'Acquéreur ne pourront pas donner lieu à l'application des Garanties données par le Garant.

- Pour le calcul de la réduction de prix, le Préjudice sera diminué du montant de toute indemnité d'assurance ou de toute autre indemnité de toute nature reçue de la part d'un tiers qui serait versée préalablement à la date de paiement de l'indemnisation, au titre de l'événement générateur du Préjudice. En cas de paiement par ledit tiers postérieurement à l'indemnisation, le montant ainsi perçu sera immédiatement restitué au Cédant. En outre, pour le calcul de l'indemnisation, le Préjudice sera diminué du montant de toute économie d'impôt sur les sociétés effectivement réalisée du fait de la déduction effective du bénéfice taxable que la constatation d'un supplément de passif ou d'une diminution d'actif permet de réaliser.

Tout Préjudice est en principe calculé à partir de son impact dans les Comptes de Référence, en fonction des augmentations de passif et/ou des diminutions d'actifs qu'il engendre dans lesdits comptes, lesdites corrections comptables étant déterminées par application des méthodes de comptabilisation au vu desquelles ont été établis les Comptes de Référence et non par application de toute autre méthode utilisée postérieurement à la réalisation de la Date des Comptes de Référence.

Il sera tenu compte de toute déductibilité fiscale liée à l'impôt sur les sociétés et à ses contributions additionnelles qui résulterait de la charge incombant, le cas échéant, à l'Entité ayant subi le Préjudice du fait des augmentations du passif ou insuffisances d'actif constatées quelle que soit la nature de cette charge, y compris si elle a pour effet d'aggraver le déficit fiscal de ladite Entité ou d'en faire naître un, après prise en compte du résultat de l'exercice où elle est comptabilisée ou déduite fiscalement. En conséquence, toute charge déductible sera retenue après déduction de l'impôt

   
- 18/27 -

économisé ou susceptible de l'être, calculé au taux en vigueur au cours de l'exercice au titre duquel elle sera comptabilisée ou déduite fiscalement.

Les redressements fiscaux relatifs à l'impôt sur les sociétés s'imputeront par priorité sur les déficits reportables en avant existants. Ceux qui auront pour effet de diminuer le montant de ces déficits ne donneront lieu à aucun dédommagement de la part des Garants. Seul l'impôt effectivement supporté par la Société est garanti.

Les redressements fiscaux ayant pour effet de rehausser les bénéfices mais constituant un simple déplacement dans le temps de la charge correspondante, par exemple la réintégration d'amortissements, ne seront retenus que pour le coût des majorations et pénalités en résultant, à l'exclusion, par conséquent du principal.

- En cas de redressement fiscal ayant pour objet de décaler dans le temps la déductibilité d'une charge (amortissement, provision, frais ou autres ...) par ailleurs incontestée, il n'en sera tenu compte pour la présente garantie, qu'à hauteur des sommes restées réellement à la charge du Cessionnaire et plus particulièrement des intérêts de retards et autres pénalités.

Le montant de l'indemnisation sera réduit de tout montant pour lequel le Préjudice a été, le cas échéant, provisionné dans les Comptes Sociaux.

La Réduction de Prix due au titre d'un Préjudice comprendra outre le principal du Préjudice, toutes pénalités et/ou intérêts de retard supportés par la Société et/ou l'Acquéreur dans le cas où le Préjudice est subi par ce dernier.

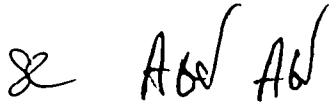

Elle comprendra, le cas échéant, les honoraires et frais des conseils chargés de la défense des intérêts de la Société et/ou l'Acquéreur dans le cas où le Préjudice est subi par ce dernier, ainsi que les frais de procédure et les honoraires d'experts y afférents.

## 7.2 Durée de la garantie

La mise en œuvre de la garantie, pour être recevable, devra être exercée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Cédant :

- (i) soit au plus tard dans les trente (30) jours suivants la prescription légalement applicable, s'il s'agit de Préjudices de nature fiscale ou sociale,
- (ii) soit au plus tard dans les trente-six (36) mois à la Date de Réalisation pour toutes autres matières.

A défaut d'exercice pendant le délai prévu ci-dessus, la garantie ne pourra plus être mise en jeu. Le fait générateur de la garantie est la date de connaissance par le Cédant de l'événement donnant lieu à la mise en jeu de la garantie. Par conséquent, tous événements, contrôles, réclamations, litiges ou actions notifiés au Cédant dans lesdits délais et dont la résolution définitive interviendrait après l'expiration du délai prévu seront couverts par la garantie.

  
 - 19/27 -

7.3 Mise en œuvre de la garantie

**Notification de Réclamations du Cessionnaire et paiement :**

- a) La présente garantie ne sera opposable au Cédant qu'à la condition que, pour toute réclamation d'un créancier ou lors de l'avis de vérification émanant d'une administration fiscale, parafiscale, sociale, économique ou autre sur les comptes ou déclarations et, d'une manière générale, lors de la constatation de tout événement pouvant entraîner la mise en jeu de la présente garantie (la « **Réclamation** »), le Cédant soit avisé par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de QUARANTE CINQ (45) jours de la réclamation précitée ou de l'évènement en cause, afin qu'il soit mis à même de discuter le bien fondé et le quantum des réclamations (le « **Courrier de Notification** »).

A défaut, le Bénéficiaire ne pourrait plus formuler aucune réclamation à l'encontre du Garant du fait de cet événement.

- b) Le Cédant disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de réception du Courrier de Notification pour notifier au Cessionnaire s'il objecte ou non la réclamation. En l'absence de réponse du Cédant dans le délai de trente (30) jours susvisé, il sera réputé avoir renoncé à discuter le bien fondé de la Réclamation ou organiser la défense de ses intérêts et l'indemnisation réclamée sera considérée comme due.

Le Bénéficiaire des Garanties devra associer le Garant ou lui proposer de l'associer à la défense des intérêts de la Société et de l'Acquéreur dans les procédures mises en œuvre dans le cadre ou à la suite d'une Réclamation de Tiers.

A cette fin, le Garant, assisté ou non de conseils intervenant à ses frais pourra participer à toutes vérifications, discussions, réunions, négociations et audiences ayant lieu avec tous représentants de l'administration impliquée, ou tous autres tiers impliqués, ou encore dans le cadre de l'exercice de toute mesure d'exécution ou voie de recours.

Le Bénéficiaire des Garanties devra transmettre dès leur réception au Garant :

- tous documents échangés dans le cadre de la Réclamation de Tiers entre l'Acquéreur ou la Société et le tiers concerné, ainsi que

se AGW A&W  
sk - 20/27 -

- tous les documents en possession de l'Acquéreur ou de la Société que le Garant ou ses conseils requerront de manière raisonnable pour examiner la recevabilité ou contester la Réclamation de Tiers.

Le Garant et le Bénéficiaire des Garanties s'efforceront d'arrêter les moyens de défense à utiliser par la Société et l'Acquéreur et d'adopter une décision commune pour contester ou non un redressement; engager ou poursuivre ou non un contentieux ou encore conclure ou non une transaction.

En cas de contestation entre eux, l'avis du Garant-Cédant prévaudra.

Si le(s) Bénéficiaire(s) des Garanties met(ent) en demeure le Garant de se prononcer sur une décision requérant l'accord de ce dernier aux termes du présent article 7.3.b celui-ci devra exprimer sa position dans un délai de 30 Jours à compter de la mise en demeure. A défaut, l'accord du Garant sera réputé obtenu.

Le non respect des délais ainsi que des droits conférés au Garant aux termes des présentes entraînera automatiquement la déchéance des droits du Bénéficiaire des Garanties au titre du Préjudice concerné.

- c) Toute Demande de Paiement, faisant ou non suite au traitement d'une Réclamation de Tiers, devra être effectuée dans les délais prévus ci-dessus et contenir :





- le rappel des éléments ou événements justifiant la Demande de Paiement,
- toutes les pièces justificatives propres à établir le bien-fondé de la Demande de Paiement telles que produites par le demandeur (sauf celles qui auraient préalablement été communiquées au Garant),
- le montant du Préjudice invoqué ainsi que la Réduction de Prix demandée et ses modalités de calcul.

Le Garant disposera d'un délai de 30 Jours à compter de la Demande de Paiement pour notifier au Bénéficiaire des Garanties son accord ou son refus sur le principe de ladite Demande de Paiement ainsi que sur le montant de la Réduction de Prix en résultant.

Dans l'hypothèse d'une Demande de Paiement faisant suite à une Réclamation de Tiers, ce délai sera ramené à 15 Jours.

Le paiement de toutes sommes dues au Bénéficiaire des Garanties au titre d'une Demande de Paiement devra être effectué dans un délai de 15 Jours suivant :

- l'accord exprès ou tacite, du Garant sur la Réduction de Prix, donné conformément aux délai de 45 jours (ramené à 15 jours dans le cadre d'une réclamation de tiers) ci-dessus évoqué,

    
 - 21/27 -

- en cas de différend entre ledit Garant et le Bénéficiaire des Garanties sur la Réduction de Prix, la date à laquelle ils se seront mis d'accord, ou à défaut,
- la date à laquelle une décision de justice non susceptible de recours concernant le différend entre le Garant et le Bénéficiaire des Garanties sur la Réduction de Prix sera exécutoire.

#### 7.4 Plafonnement de la garantie ; seuil de déclenchement et franchise

7.4.1 La présente garantie est plafonnée toutes causes confondues à la somme globale de TRENTE MILLE (30.000). euros, au bénéfice des Acquéreurs à proportion du nombre d'achat de parts acquises aux présentes.

#### 7.4.2. Seuil de déclenchement

Aucune réclamation ne pourra être formulée par les Bénéficiaires en application de la présente garantie et aucun dédommagement ne pourra être versé aux Bénéficiaires pour tout préjudice pris individuellement ou série de préjudice résultant du même fait générateur dont le montant sera inférieur à DEUX MILLE CINQ CENTS (2.500) euros.

### Article 8 – IMPACT DE LA CESSIION SUR L'INSCRIPTION DE LA SOCIETE A L'ORDRE DES ARCHITECTES :

L'article 14 de la loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture énonce les modes d'exercice de la profession :

*« L'architecte exerce selon l'un ou plusieurs des modes suivants:*

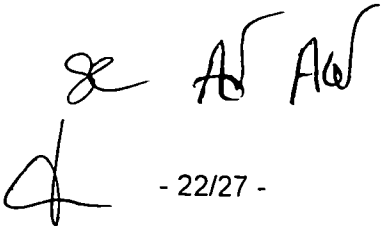
- *à titre individuel, sous forme libérale ;*
- *en qualité d'associé d'une société d'architecture ;*

*La société d'architectes doit être inscrite au tableau régional de la circonscription dans laquelle elle exerce principalement son activité (article 17 du décret n° 77-1481 du 28 décembre 1977). »*

La société TERRES ET TOITS est inscrite au CROAIF sous les références .SO5876.

L'exercice d'une activité d'architecte dans une société inscrite à l'ordre répond aux obligations suivantes : La majorité du capital doit être détenue par un ou des architectes en exercice dans la société. Un des associés au moins doit être un architecte personne physique détenant 5 % minimum du capital social et des droits de vote qui y sont affectés. Les personnes morales associées qui ne sont pas des sociétés d'architecture ne peuvent pas détenir plus de 25 % du capital social et des droits de vote des sociétés d'architecture

Les Acquéreurs font leur affaire personnelle de toutes informations, démarches consécutives à la cession auprès de l'Ordre Régional des Architectes.

  
 - 22/27 -

**Article 9**      ENGAGEMENTS DE NON CONCURRENCE DU CEDANT

Le Cédant s'interdit formellement à compter de la signature des présentes, sur la périphérie territoriale de la région « Ile de France » et de tous les départements limitrophes, d'exploiter ou de faire valoir, soit directement soit par personnes interposées, un fonds de même nature que celui de la Société ou de s'intéresser directement ou indirectement, même à titre d'associé, de commanditaires, d'actionnaires ou de porteurs des parts de SARL, ou de salarié, dans une exploitation du même genre que celle de la Société, même à titre gratuit le tout, pendant un délai de cinq ans (5), sous peine de tous dommages et intérêts et sans préjudice du droit du Cessionnaire, de faire cesser cette contravention.

Le Cédant s'interdit également de solliciter, ou d'approcher à titre professionnel, directement ou indirectement, et ce pendant une durée de cinq (5) années, à compter de ce jour, les clients de la société TERRES ET TOITS, savoir les clients ayant commandés des travaux ou réglé des travaux sur tous les exercices 2015 à 2020, pour les commandes ou factures antérieures à la cession sur ce dernier exercice, pour leur fournir des prestations identiques ou similaires à celles fournies actuellement par la société TERRES ET TOITS.

Le Cédant s'interdit de persuader ou tenter de persuader, directement ou indirectement, des clients, des fournisseurs ou plus généralement des relations d'affaires de la société TERRES ET TOITS de faire cesser ou de réduire leur courant d'affaires habituel avec la société TERRES ET TOITS et de dénigrer la société TERRES ET TOITS et ses actuels associés dans leur exercice professionnel.

**Article 10**      CONFIDENTIALITE

Chacune des parties s'interdit d'annoncer ou faire tous communiqués, déclarations et annonces publiques, directement ou indirectement, concernant la Cession et / ou ses modalités, sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie.

Chacune des Parties s'engage à ne pas divulguer le contenu du Contrat à quelque Tiers que ce soit sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie. Cette obligation de confidentialité n'est toutefois pas applicable aux informations qu'il est nécessaire de divulguer à des Tiers pour les besoins de la réalisation de la Cession en vue de satisfaire aux obligations légales et réglementaires auxquelles sont soumises les Parties. Elle ne s'applique également pas à l'égard des auditeurs, avocats, conseillers financiers et autres conseils des Parties dans le cadre de la réalisation de la Cession, sous réserve que la Partie concernée ait informé ses auditeurs et conseils du caractère confidentiel du Contrat et de son contenu.

**Article 11**      COOPERATION

Chacune des Parties s'engage à faire tous ses efforts pour prendre ou faire prendre en temps utile toutes les mesures nécessaires ou souhaitables en vue de la réalisation de la Cession. Dans l'hypothèse où, après la réalisation de la Cession, des mesures complémentaires seraient nécessaires ou souhaitables en vue de la réalisation des opérations envisagées aux présentes, les Parties prendront ou feront prendre toutes ces mesures.

se AN AN  
- 23/27 -

**Article 12**      EFFETS DU PRESENT CONTRAT – MODIFICATIONS - INTERPRETATION

Le présent Contrat et les conventions et actes qui y sont visés forment un tout indivisible. Le préambule et les Annexes font partie intégrante du présent contrat.

Les Parties conviennent expressément que le présent Contrat annule et remplace tout acte et/ou tout engagement, verbal ou écrit, qui auraient été conclus ou souscrits antérieurement à la date des présentes et constitue l'ensemble des engagements contractuels existant entre les Parties, à l'exclusion de tous documents de quelque nature qu'ils soient.

Toute modification ou avenant ne pourra être valablement fait ou apporté au présent Contrat que par un document écrit et signé par l'ensemble des Parties.

**Article 13**      CLAUSE DE NULLITE

Au cas où une ou plusieurs stipulation(s) du présent Contrat s'avérerai(en)t nulle(s), une telle nullité n'entraînerait pas celle des autres stipulations.

Les Parties conviennent, en pareil cas, de remplacer les stipulations nulles par de nouvelles stipulations juridiquement valables, et qui auraient des effets juridiques, économiques et financiers similaires.

**Article 14**      FRAIS, HONORAIRES ET DROITS D'ENREGISTREMENT

Les droits d'enregistrement ainsi que les frais liés à la présente Cession seront acquittés, conformément à la loi, par les Acquéreurs. Chacune des Parties supportera ses propres frais de conseils.

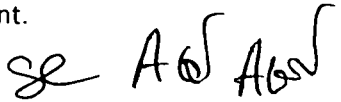
Le montant du droit d'enregistrement s'élève à :

Pour les cessions de parts sociales dans les personnes morales hors société anonymes dont le capital n'est pas divisé en actions (autre que les cessions de participations des sociétés à prépondérance immobilière et des parts ou titres de capital souscrits par les clients des établissements de crédit mutualistes ou coopératifs), le droit d'enregistrement est de 3 %. Il s'applique après un abattement égal, pour chaque part, au rapport entre 23 000 € et le nombre total de parts de la société.

En l'espèce :

- Pour Madame COURTONNE : 43 parts sur 100 – prix : 127 245 euros –  
Réduction de :  $127\,245 - 43/100 \text{ de } 23\,000$  soit 9 890 = 117 355 euros  
Droit à 3 % = **3 520 euros**.
- Pour Madame MASSON : 6 parts sur 100 – prix d'achat 17 755 euros –  
Réduction de  $17\,755 - 6/100 \text{ de } 23\,000$  = 1380 = 16 375 euros  
Droit à 3% = **502.05 euros**

Les frais éventuels de plus-value sur la valeur des parts, sont à charge du Cédant.

  
- 24/27 -

**Article 15**      NOTIFICATION

Toute notification dans le cadre des présentes sera adressée par remise en main propre contre reçu ou encore par lettre recommandée avec accusé de réception, aux adresses figurant en tête des présentes, ou à toutes autres adresses que les Parties se seront notifiées ultérieurement, à l'attention des personnes suivantes :

Pour les Acquéreurs :

A l'attention de Mme COURTONNE Sandrine 3 E, Rue Saint Georges – 77840 COULOMBS-EN-VALOIS

A l'attention de Mme MASSON Isabelle 235, Avenue du Pas de Vent – 40350 POUILLON

Pour le Cédant :

A l'attention de Mr BOUCHET Thierry 2, Rue de la Ferté – 77260 USSY SUR MARNE

Les notifications seront réputées avoir été effectivement données à compter de la date figurant sur l'accusé réception de la télécopie, ou la date de première présentation par les services postaux, si elles sont adressées par la poste ou dès leur remise en main propre contre décharge.

Les Parties pourront changer l'adresse à laquelle les notifications devront être délivrées sous réserve d'une notification préalable

**Article 16**      AYANTS DROIT

Les ayants droit et ayants cause des Parties, seront tenus solidairement et de manière indivisible à l'exécution des obligations découlant du présent Contrat, et en particulier de la garantie.

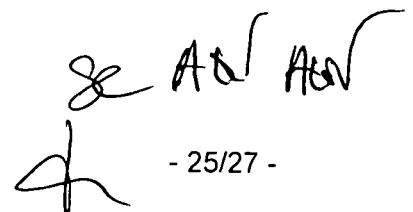
**Article 17**      FORMALITES

L'Acte Réitératif sera enregistré auprès de la recette des impôts compétente à la charge des Acquéreurs et à leurs frais exclusifs.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux de Contrat afin d'effectuer les formalités afférentes à la Cession.

**Article 18**      AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des modalités financières convenues entre elles. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials.



**Article 19**      DIFFERENDS

Les Parties s'emploieront à résoudre tout litige survenant entre elles à l'occasion du présent Contrat, en recherchant de bonne foi un arrangement amiable. Elles s'engagent à tenter un règlement amiable avant tout contentieux.

**Article 20**      INTERVENTION DU CONJOINT

Le Bénéficiaire déclare que Christophe MASSON a été informé conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, que le prix des Parts serait payé, si la cession se réalise, au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existant entre eux et a déclaré ne pas vouloir revendiquer la qualité d'associé de la Société TERRES ET TOITS.



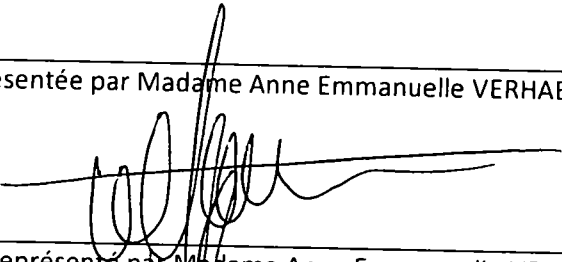
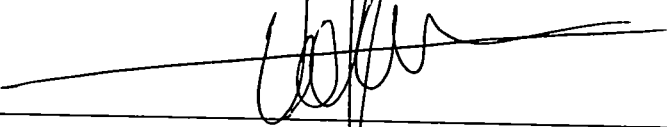
**Article 21**      CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

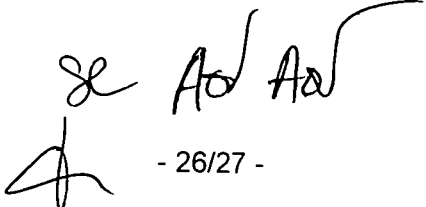
Tout différents pouvant s'élever entre les Parties quant à l'exécution, à l'interprétation ou à la validité du présent Contrat qui ne pourrait être réglé à l'amiable dans les conditions prévues à l'article 18 (*Différents*) ci-dessus sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de MEAUX.

Fait à MEAUX,

En (6) exemplaires originaux comportant 26 pages hors liste des annexes et annexes, dont chaque partie a reçu au moins un original.

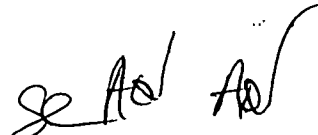

Le 24 juillet 2020

Monsieur BOUCHET Thierry 
Madame COURTONNE Sandrine 
Madame MASSON Isabelle représentée par Madame Anne Emmanuelle VERHAEGHE 
Monsieur Christophe MASSON, représenté par Madame Anne Emmanuelle VERHAEGHE 

  
- 26/27 -

## LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Pouvoir de Madame MASSON à Madame Anne Emmanuelle VERHAEGHE
- Annexe 2 : Comptes au 31/12/2019
- Annexe 3 : Assemblée Générale du 15 juillet 2020 (approbation des comptes au 31/12/2019)
- Annexe 4 : Bail et avenants
- Annexe 5 : Etat des inscriptions et des nantissements
- Annexe 6 : Lettres d'information aux salariés
- Annexe 7 : Inventaire
- Annexe 8 : Crédits baux, abonnements
- Annexe 9 : Assemblée Générale du 15 juillet 2020 (agrément)
- Annexe 10 : Statuts et K bis
- Annexe 11 : Comptes bancaires
- Annexe 12 : Contrats Madelin
- Annexe 13 : Prêts
- Annexe 14 : Lettre de démission
- Annexe 15 : Liste des salariés (nom, fonction, ancienneté, salaires, avantages particulier, avantage en nature, et fonction dans une autre entreprise)
- Annexe 16 : Litige, dont litige ARBELOT
- Annexe 17 : Polices d'assurance
- Annexe 18 : Assemblée Générale (rémunération de la co-gérance sur 2020)
- Annexe 19 : Attestation du cabinet AACH sur le chiffre d'affaires à juin 2020
- Annexe 20 : Liste des meubles appartenant en propre au Cédant

  
- 27/27 -  


# CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES

## ENTRE LES SOUSSIGNES

**Madame DELORME épouse VERHAEGHE Anne-Emmanuelle née le 14 Novembre 1975 à PARIS 14 (75), de nationalité Française, demeurant 38, Rue de la Ferté – 77260 USSY SUR MARNE, mariée, avec Monsieur VERHAEGHE Jean-Paul né le 09 Février 1972 à MEAUX (77), le 01 Décembre 2007 à la Mairie de LA FERTE SOUS JOUARRE (77) sous le régime de la séparation de biens, en vertu d'un contrat de mariage signé le 13 Septembre 2007 en l'étude de Maître KROWICKI, notaire à LA FERTE SOUS JOUARRE.**

Ci-après dénommés indifféremment le  
« Cédant » ou les « Cédants »,

DE PREMIERE PART,

ET

**Madame ROSE épouse MASSON Isabelle, née le 10 Janvier 1968 à MONTREUIL (93), de nationalité française, demeurant 235, Avenue du Pas de Vent – 40350 POUILLON, mariée avec Monsieur MASSON Christophe, né le 14 Août 1969 à COULOMMIER (77), le 26 Septembre 1992 à la Mairie de Coulommiers, sous le régime de la communauté de biens.**

Ci-après dénommée le « Cessionnaire »,

DE DEUXIEME PART,

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
MEAUX

Le 15/09/2020 Dossier 2020 00058258, référence : 7704P04 2020 A 02853

Le 15/09/2020 : 641 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Six cent quarante et un Euros

Montant repayé : Six cent quarante et un Euros

L'Agent administratif des finances publiques

Julien PRINCEST  
Agent des Finances Publiques

(M) CM

ARJ

**IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

(A) La société TERRES ET TOITS, société à responsabilité limitée au capital de 1000 euros, dont le siège social est 2, Rue de la Ferté – USSY SUR MARNE (77260) immatriculée au RCS de MEAUX sous le N° 450 967 385 (ci-après dénommée la « **Société** »), a pour objet social :

- L'exercice de la profession d'architecte, d'urbanisme et de paysagiste en particulier et de la fonction de maître d'œuvre et de toute mission se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace.

- La société peut accomplir toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de son projet ou susceptibles d'en favoriser le développement.

(B) Le cédant est propriétaire à ce jour de CINQUANTE ET UNE (51) parts sociales représentant 51% du capital social de la Société se répartissant comme suit :

- Monsieur BOUCHET Thierry	49 parts sociales
- Madame VERHAEGHE Anne-Emmanuelle	<u>51 parts sociales</u>
<b>TOTAL</b>	<b>100 parts sociales</b>

Le cédant déclare que rien de sa situation et de sa capacité juridique ou de la situation de la société n'est susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission des parts sociales.

(C) L'état des inscriptions de privilèges et nantissements de la Société en date du 16 Juin 2020 délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de Meaux et figurant à l'annexe 4 (*Etat des inscriptions*) des présentes, révèle l'existence de deux inscriptions au titre d'un crédit-bail souscrit pour l'acquisition d'un véhicule Volkswagen POLO immatriculé EF 341 ZE avec une échéance mensuelle de 374,53 € qui a commencé en Octobre 2016 avec une option d'achat en date du 12/10/2020 et un crédit-bail souscrit pour l'acquisition d'un véhicule Volkswagen GOLF immatriculé EG 545 CE avec une échéance mensuelle de 906 € qui a commencé en Décembre 2016 avec une option d'achat en Novembre 2020 au profit de la VOLKSWAGEN BANK situé 11, avenue de Boursonne 02600 VILLERS-COTTERETS.

(D) Le droit au bail du local dans lequel le Fonds de Commerce est actuellement exploité (le « **Local** ») résulte d'un acte sous seing privé en date du 20 Novembre 2006 (le « **contrat de Bail** ») conclu avec Mr BOUCHET Thierry en qualité de bailleur (le « **Bailleur** »), pour une durée de six (6) ans renouvelables à compter du 20 Novembre 2006 pour se terminer le 20 Novembre 2012. Suite aux différents avenants au bail, un loyer annuel HT de 1 573.61 € hors charges

locatives a été demandé chaque année. Une copie des avenants au Bail professionnel figure à l'annexe 1 (contrat de Bail) des présentes.

Les cédants déclarent :

Que tous les travaux exécutés dans les lieux loués depuis la conclusion du bail l'ont été dans le respect des clauses et conditions dudit bail.

Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Que la dernière quittance de loyer, établie sur les bases chiffrées ci-dessus est bien libellée au nom de la société.

Qu'aucune demande en révision de ce loyer n'a été faite depuis sa dernière fixation.

Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail bénéficiant à la société, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le Bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail, à la législation concernant les baux professionnels n'a été commise jusqu'à ce jour par la société, susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer l'indemnité d'éviction.

Que la capacité juridique de la personne ayant consenti le bail en cours ouvre au locataire le droit au renouvellement du bail ou au paiement de l'indemnité d'éviction.

Que le fonds de commerce n'a pas été confié en gérance, en infraction au bail ou aux dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles.

(E) Il apparaît sur les comptes annuels au 31 Décembre 2019 que la société TERRES ET TOITS a contracté un emprunt auprès du CIC comme suit :

Un prêt pour un montant de 51 000 € au taux de 1,9 % l'an sur une durée de 5 ans dans le cadre d'un financement d'un véhicule de type LEXUS immatriculée FC 781 PR qui a débuté le 15 Mars 2019 et qui se terminera le 15 Février 2024, avec une échéance mensuelle de 902,81 € (Annexe 13).

Un nouveau prêt pour un montant de 90 000 € de type PGE (Prêt Garanti par l'Etat) a été contracté en date du 19/05/2020, dont les modalités de remboursement ne sont pas définies à ce jour.

IM CM

AoS

Le Cédant ayant manifesté son intention de céder l'ensemble de ces parts sociales composant le capital social de TERRES ET TOITS et le cessionnaire ayant souhaité les acquérir, les Parties se sont rapprochées en vue de conclure le présent contrat de cession de parts sociales (le « **Contrat** »).

## **CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE DECIDE CE QUI SUIT**

### **Article 1**    CESSION DE PARTS SOCIALES

Par le présent contrat, le Cédant cède et le Cessionnaire achète, ce jour, sous les garanties prévues par le Contrat ci-après, la pleine et entière propriété des huit (8) parts sociales (la « **Cession** »).

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu et accepté du Cédant une copie des statuts de la Société (Annexe 3).

Le Cédant certifie et garantit que chacune des parts sociales cédées est libre de tout nantissement, privilège, sureté, promesse de cession ou autre restriction de quelque nature que ce soit.

### **Article 2**    PRIX DE LA CESSION

La Cession est effectuée pour un prix global des HUIT (8) parts sociales de la société TERRES ET TOITS détenues par Mme VERHAEGHE Anne - Emmanuelle, de **VINGT TROIS MILLE DEUX CENTS SEIZE (23.216) EUROS**.

Le Cessionnaire remet au Cédant, ce jour, un chèque de banque d'un montant global de 23 216 Euros.

### **Article 3**    TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Le transfert de propriété et de jouissance des parts sociales cédées n'a aucun effet rétroactif par dérogation aux dispositions de l'article 1179 du Code Civil.

Le Cessionnaire est, à compter de ce jour, l'unique propriétaire des Parts sociales Cédées et aura seul droit aux dividendes non encore mis en paiement à la Date de Réalisation.

#### **Article 4**    REMISE DE DOCUMENTS

Concomitamment à la signature des présentes :

##### **4.1**    Le Cédant remet au Cessionnaire :

- a) L'acte Réitératif faisant référence à la garantie d'actif et de passif de l'article 7 du présent contrat de cession.
- b) le registre des assemblées générales, mis à jour et régulièrement paraphé et signé à compter de l'acquisition par le Cédant des titres de la Société ;
- c) La liste des salariés de la Société, avec indication de la date d'ancienneté, du montant de la rémunération et du poste occupé ;
- d) La preuve du courrier adressé aux salariés les informant de la cession de parts sociales à venir.
- e) Le PV de l'assemblée générale de la société ayant agréé l'acquéreur.

##### **4.2**    Le Cessionnaire remet au Cédant :

- a) l'Acte Réitératif dûment signé par le Cessionnaire ;
- b) un chèque de banque correspondant au paiement d'une somme de VINGT TROIS MILLE DEUX CENTS SEIZE (23.216 €) Euros.

#### **Article 6**    DECLARATIONS ET GARANTIES DU CEDANT

Le Cédant déclare et garantit aux Cessionnaires l'ensemble de ses déclarations et/ou garanties du présent acte et notamment celles qui suivent à la date de signature des présentes.

6.1    TERRES ET TOITS est, au jour du transfert des parts sociales, une société à responsabilité limitée, régulièrement constituée, dont la liquidation anticipée n'a pas été décidée par l'Assemblée Générale de ses associés et fonctionne en conformité de la législation française. Une copie à jour certifiée conforme de ses statuts est annexée au présent acte (Annexe 3).

6.2 TERRES ET TOITS exerce les activités indiquées dans son objet social tel que décrit dans ses statuts (Annexe 3). Elle n'exerce aucune activité nécessitant l'obtention d'autorisations, de certificats, de licences ou de titre de quelque nature que ce soit. Il est précisé qu'aucune activité n'est exercée sur la base d'une autorisation, quelconque ayant un caractère précaire ou pouvant être remise en cause.

IM    CM    AOS    5

Plus généralement, TERRES ET TOITS est parfaitement en règle dans l'exercice de ses activités et la cession de parts sociales sera sans effet sur cette régularité et n'entravera en rien la poursuite de ses activités.

- 6.1 Les registres des procès-verbaux des Assemblée Générale d'associés de TERRES ET TOITS, ont été régulièrement tenus, paraphé, signés et conservés conformément à la réglementation en vigueur, il en a été de même de l'ensemble des registres obligatoires dont la société commerciale doit être pourvue, ces registres obligatoires étant au siège social.
- 6.2 TERRES ET TOITS n'a pas consenti, au sens des articles L 223-21 et 225-35 du Code de commerce, de sûreté, aval, garantie ou émis de lettre de confort pour l'exécution d'engagements contractés soit par des tiers, soit par elle-même. D'une manière générale, il n'existe aucun engagement hors bilan autre que ceux mentionnés dans le présent acte.

TERRES ET TOITS ne détient pas de participation dans des sociétés ou groupements et, d'une manière générale, n'est partie à un contrat qui serait susceptible d'entraîner sa responsabilité solidaire et/ ou indéfinie.

- 6.3 Les comptes annuels de TERRES ET TOITS, au 31 Décembre 2019 (les »**Comptes sociaux** » ainsi que la situation comptable au 24 Juillet 2020) constitueront l'annexe. 13. Les comptes sociaux au 31 Décembre 2019 et la situation comptable au 24 Juillet 2020 (les »**Comptes de référence** ») seront établis conformément aux principes comptables généralement admis en France et dans la permanence des méthodes et principes utilisés jusqu'à présent.

S'il existe une contradiction entre les comptes annuels clos au 31 Décembre 2019 et la situation comptable au 24 Juillet 2020, les Parties considéreront alors que les comptes annuels primeront sur la situation comptable.

Les comptes de référence constituent une image fidèle de la situation financière de TERRES ET TOITS, de sa situation nette et de son résultat d'exploitation durant les périodes correspondantes, ainsi que l'image fidèle de l'activité, dans l'ensemble des postes. Les différents postes tels qu'ils apparaissent dans ces comptes ainsi que le montant des situations nettes telles qu'elles ressortent de ces comptes sont garantis.

Les taux d'amortissements pratiqués sur les actifs, ainsi que les amortissements eux-mêmes pratiqués sont suffisants pour couvrir la dépréciation économique des biens auxquels ils ont été appliqués.

Il n'existe aucune subvention d'investissement ou provision réglementée, à la date du transfert des parts sociales.

L'ensemble des biens immobilisés servant à l'exploitation de l'activité de TERRES ET TOITS sont inscrits dans les Comptes de Références et sera présent lors de la Date de Réalisation sans aucune dérogation possible.

- 6.4 Sauf indication contenue dans l'annexe 6 aucun des membres du personnels salariés ou non, de TERRES ET TOITS n'exerce, de fonction dans une autre entreprise ou pour un autre fonds de commerce.

IM CM Aof 6



TERRES ET TOITS n'a consenti à un ou plusieurs salariés aucun avantage social, prime ou bonus, ou conclu un accord de rémunération. Aucun salarié actuel ou ancien, ne bénéficie d'avantages particuliers dérogeant aux dispositions générales des contrats applicables ou de clauses favorables que celles prévues par la loi ou la convention collective applicable.

TERRES ET TOITS n'est en contravention avec une quelconque clause de ces contrats. Tous les salaires, commissions et autres rémunérations et remboursements de frais dus au personnel auront été normalement payés ou intégralement provisionnés à la date de transfert des parts sociales.

TERRES ET TOITS s'est toujours conformée, jusqu'à la date de transfert des parts sociales, aux réglementations sociales et est à jour dans le règlement de l'ensemble de leurs cotisations à l'égard de la Sécurité Sociale, des Allocations Familiales et des différents organismes ou caisses de retraite ou de chômage et, plus généralement, de toutes autres contributions ou sommes dues, liée à l'emploi. A ce jour, il n'existe aucune réclamation, demande de renseignements ou contestation de la part de l'un des organismes précités, à l'encontre de TERRES ET TOITS.

TERRES ET TOITS emploie à ce jour le personnel figurant en Annexe 6.

Il n'existe aucune demande amiable ou judiciaire ou toute autre demande de quelque nature que ce soit de la part d'un salarié ou d'un ancien salarié.

La société n'a consenti aucun engagement à des salariés ou anciens salariés qui ne résulterait pas des contrats de travail (indemnité de rupture, prêt ...).

Le Cédant garantit que TERRES ET TOITS n'est redevable envers ses salariés et anciens salariés d'aucune somme ou obligation de quelque nature et n'a, au jour de la signature des présentes, connaissance d'aucune demande dans ce sens.

- 6.5 TERRES ET TOITS est propriétaire légitime, sans contestation ni restriction ou réserve de l'ensemble des éléments composant le fond de commerce et notamment du matériel, du mobilier, de l'outillage, des installations et des équipements et autres éléments d'actif figurant dans les comptes sociaux clos au 31 Décembre 2019, ou en usage chez elle à l'exception du matériel faisant l'objet des contrats de location ou de crédit-bail exhaustivement énumérés en annexe 7. Cette annexe 7 indique également exhaustivement l'ensemble des nantissements et privilèges conférés sur ces matériels, mobiliers, outillages, installations et équipements.

Le Cédant certifie et garantit que l'ensemble des biens immobilisés permettant l'exploitation de l'activité de TERRES ET TOITS sont inscrits dans les Comptes de Références, sans exception.

- 6.8 TERRES ET TOITS n'est pas liée, dans le cadre de son exploitation, par aucun contrat particulier, notamment de sous-traitance, susceptible de

IM CM <sup>As</sup> 7

contenir des clauses conférant au cocontractant des droits autres que des droits normaux et courants.

- 6.9 TERRES ET TOITS n'est engagée au titre de son activité dans aucun procès, recours, réclamation tant sur le plan civile, pénal ou administratif, à l'exception de ceux énumérés en Annexe 8.

Les produits, services et méthodes de TERRES ET TOITS ne font l'objet d'aucune critique notamment de la part de ses fournisseurs et de ses clients.

- 6.10 La Société TERRES ET TOITS est actuellement partie aux contrats suivant :

Dispense est faite par les cessionnaires au rédacteur des présentes de relater les dispositions de ces contrats. Une copie de ces contrats figure en annexe.

En dehors des contrats habituels et courants conclus dans le cours normal des affaires, la société TERRES ET TOITS n'a conclu aucun contrat l'engageant de manière disproportionnée compte tenu de son activité.

Tous les contrats, accords, engagements auxquels la société TERRES ET TOITS est partie dans le cadre ou pour les besoins de ses activités, sont juridiquement valable et ont force obligatoire.

La société TERRES ET TOITS n'a commis aucun manquement aux obligations qui en résultent, n'a pas entrepris de mettre fin à ces contrats et accords.

Le Cédant n'a pas connaissance d'un manquement d'un cocontractant de la société TERRES ET TOITS et n'a pas été informé de la volonté d'une partie de mettre fin à l'un quelconque de ces contrats, accords et engagements ou de les modifier à des conditions moins favorables pour la société.

La cession des parts sociales de la société TERRES ET TOITS au profit des Cessionnaires n'est pas de nature à entraîner, notamment en raison d'une stipulation contractuelle, soit le versement d'une indemnité à l'autre partie, soit la résiliation, soit une modification substantielle des contrats conclus par la société TERRES ET TOITS.

Il n'existe aucun accord limitant la liberté concurrentielle de la société TERRES ET TOITS.

La société n'a pas acquis ou pris en crédit-bail ou location financière, depuis le 31 Décembre 2019 jusqu'à ce jour des biens immobiliers, équipements ou matériels, outillages ou immobilisations quelconque.

- 6.11 TERRES ET TOITS s'est toujours conformée à la réglementation fiscale et est à jour du paiement de ses impôts directs ou indirectes de toute nature, tous les impôts dus mais non encore exigibles, sont totalement provisionnés et il

n'existe, à ce jour, aucune réclamation, demande de renseignement ou contestation de la part des autorités fiscales.

- 6.12 TERRES ET TOITS n'avait au 31 Décembre 2019, mais également n'aura à la Date de Réalisation, de dettes ou obligations autres que celles mentionnées dans les comptes de référence lesquels ont servi de base à la finalisation de la détermination du prix de cession des parts sociales. Tous les événements ayant entraîné depuis cette date une diminution de l'actif ou un accroissement du passif sont mentionnés dans le corps du présent acte.
- 6.13 Les créances, telles qu'elles figurent dans les comptes de référence, sont certaines, liquides et exigible à ce jour ou le seront à échéance dont le terme est stipulé par écrit, ou ont été provisionnées selon les règles comptables en vigueur. Aucune n'est sujette à demande reconventionnelle ou à compensation avec des dettes non comptabilisées et aucune créance échue à la date de transfert des parts sociales n'est impayée sauf celles provisionnées dans les comptes de référence. TERRES ET TOITS n'est titulaire d'aucunes créances à plus de six mois, autre que celles indiquées dans les comptes de référence.
- 6.14 L'annexe 9 contient une liste des polices d'assurances souscrites par TERRES ET TOITS auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables couvrant leur responsabilité civile, leurs biens et les risques habituellement couverts à des conditions normales et plus particulièrement toute perte d'exploitation et responsabilité du fait des produits.

TERRES ET TOITS est à jour dans le paiement de toutes les primes et a respecté toutes les formalités et clauses contractuelles prévues par ces polices.

La société n'a aucun sinistre de nature à entraver ou à ralentir la poursuite continue de ses activités normales.

Les polices d'assurance ci-dessus pourront être renouvelées à leur échéance.

- 6.15 Pour TERRES ET TOITS, il n'y a eu depuis le 31 Décembre 2019 et jusqu'à la date de transfert des parts sociales, aucun dommage, destruction ou perte (qui n'ait été couvert ou non par une assurance) ou autres événements affectant de façon sensiblement défavorable les biens, les affaires, ou les perspectives de la société ;

Entre le 31 Décembre 2019 et la Date de Réalisation, TERRES ET TOITS a géré ses activités en bon père de famille, et notamment :

- n'a ou n'aura réalisé que des opérations courantes entrant dans le cadre de ses activités habituelles et plus particulièrement, procédé à une quelconque opération de disposition ou d'acquisition d'immobilisations corporelles ou incorporelles ;

14 CM

10/9

- n'a ou n'aura réalisé, depuis le 31 Décembre 2019 et jusqu'à ce jour aucune opération ou adopté un quelconque comportement qui puisse, de quelque façon que ce soit, altérer la valeur de la société et de ses actifs corporels ou incorporels ;

- n'a ou n'aura pas cessé de respecter la réglementation sociale, fiscale, économique, écologique et douanière ;

- n'a ou n'aura pas embauché ou licencié un nombre anormal de salariés par rapport aux mouvements habituels de personnel, sauf précision éventuellement donnée à l'annexe 6 ;

- a ou aura continué à honorer ses engagements, recouvrer toutes sommes qui lui sont dues, et plus généralement à exercer leurs activités conformément aux déclarations présentement faites.

- a ou aura passé l'ensemble des écritures comptables permettant de donner une image fidèle de son activité dont est propriétaire TERRES ET TOITS et notamment en ce qui concerne les amortissements, les provisions et les immobilisations.

6.16 Dans les comptes sociaux de TERRES ET TOITS au 31 Décembre 2019 et jusqu'à ce jour, il a été tenu compte de toutes les charges à payer, y compris toutes charges sur les congés payés, intéressement et autres charges de personnel, même de celles non déductibles sur le plan fiscal, et, plus généralement de toutes charges se rattachant aux activités de TERRES ET TOITS.

## **Article 7**    GARANTIES

### **7.1**    Principe

Le Cédant s'engage à indemniser les Cessionnaires ou, à l'option de ces derniers, la Société (le(s) « **Bénéficiaire(s)** »), à hauteur de sa participation dans le capital ( à l'exception du redressement des frais personnels à l'associé supportés par la société qui seraient indemnisés en totalité), de toute perte, charge ou préjudice direct résultant pour le(s) Bénéficiaire(s) :

- a. de tout passif non comptabilisé ou insuffisamment provisionné dans les Comptes de référence et qui aurait son origine ou sa cause dans les faits, circonstances ou événements antérieurs à la Date de Réalisation et postérieurs à l'acquisition par le Cédant de la Société ;
- b. de toute perte ou diminution de l'un quelconque des éléments de l'actif figurant dans les Comptes de référence et qui aurait son origine ou sa cause dans des faits, circonstances ou événements

antérieurs à la Date de Réalisation et postérieur à l'acquisition par le Cédant de la Société ;

- c. de tout préjudice subi par les Bénéficiaires et résultant d'une inexactitude, violation ou omission de l'une quelconque des déclarations et garanties du Cédant figurant au présent acte et plus particulièrement à l'article 6 (*Déclarations et garanties*) du présent Contrat et qui aurait son origine ou sa cause dans les faits, circonstances ou événements antérieurs à la date de Réalisation et postérieurs à l'acquisition par le cessionnaire de la Société, en ce compris l'ensemble des frais exposés et dépenses encourues le cas échéant.
- iiii Réciproquement, les éventuelles augmentations d'actif ou diminutions de passif par rapport à la situation comptable de la société au jour de la cession, dûment constatées, viendront s'imputer sur le montant des sommes éventuellement dues par les garants aux bénéficiaires en application du présent engagement de garantie d'actif et de passif.

Ci-après le « **Préjudice** ».

Il est formellement convenu et arrêté ce qui suit :

- Pour le calcul de l'indemnisation, le Préjudice sera diminué du montant de toute indemnité d'assurance ou de toute autre indemnité de toute nature reçue de la part d'un tiers qui serait versée préalablement à la date de paiement de l'indemnisation, au titre de l'événement générateur du Préjudice. En cas de paiement par ledit tiers postérieurement à l'indemnisation, le montant ainsi perçu sera immédiatement restitué au Cédant. En outre, pour le calcul de l'indemnisation, le Préjudice sera diminué du montant de toute économie d'impôt sur les sociétés effectivement réalisée du fait de la déduction effective du bénéfice taxable que la constatation d'un supplément de passif ou d'une diminution d'actif permet de réaliser.
- qu'en cas de redressement fiscal ayant pour objet de décaler dans le temps la déductibilité d'une charge (amortissement, provision, frais ou autres ...) par ailleurs incontestée, il n'en sera tenu compte pour la présente garantie, qu'à hauteur des sommes restées réellement à la charge du cessionnaire et plus particulièrement des intérêts de retards et autre pénalités.

Le montant de l'indemnisation sera réduit de tout montant pour lequel le Préjudice a été, le cas échéant, provisionné dans les Comptes Sociaux.

## **7.2 Durée de la garantie**

La mise en œuvre de la garantie, pour être recevable, devra être exercée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Cédant :

JM CM

- (i) soit au plus tard dans les soixante (60) jours suivants la prescription légalement applicable, s'il s'agit de Préjudices de nature fiscale ou sociale,
- (ii) soit au plus tard dans les trente six (36) mois à la Date de Réalisation pour toutes autres matières.

Les présentes garanties cesseront de produire effet le 24 Juillet 2023, toutes causes et préjudices confondus.

A défaut d'exercice pendant le délai prévu ci-dessus, la garantie ne pourra plus être mise en jeu. Le fait générateur de la garantie est la date de connaissance par le Cédant de l'événement donnant lieu à la mise en jeu de la garantie. Par conséquent, tous événements, contrôles, réclamations, litiges ou actions notifiés au Cédant dans lesdits délais et dont la résolution définitive interviendrait après l'expiration du délai prévu seront couverts par la garantie.

### 7.3 Mise en œuvre de la garantie

#### **Notification de Réclamations du Cessionnaire et paiement**

- a) La présente garantie ne sera opposable au Cédant qu'à la condition que, pour toute réclamation d'un créancier ou lors de l'avis de vérification émanant d'une administration fiscale, parafiscale, sociale, économique ou autre sur les comptes ou déclarations et, d'une manière générale, lors de la constatation de tout événement pouvant entraîner la mise en jeu de la présente garantie (la « **Réclamation** »), le Cédant soit avisé par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de trente (30) jours de la réclamation précitée ou de l'événement en cause, afin qu'il soit mis à même de discuter le bien fondé et le quantum des réclamations (le « **Courrier de Notification** »).
- b) Le Cédant disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de réception du Courrier de Notification pour notifier au Cessionnaire s'il objecte ou non la réclamation. En l'absence de réponse du Cédant dans le délai de trente (30) jours susvisé, il sera réputé avoir renoncé à discuter le bien fondé de la Réclamation ou organiser la défense de ses intérêts et l'indemnisation réclamée sera considérée comme due.

Cette attitude ne dispense pas pour autant la Société d'assurer elle-même la défense de ses intérêts si la Réclamation ou les redressements sont contestables.

Dans le cas où le Cédant déciderait d'objecter à la Réclamation, il devra indiquer au Cessionnaire si son objection porte sur le principe même de la Réclamation ou si cette objection est limitée au seul montant de l'obligation d'indemnisation à la charge du Cédant.

- c) L'indemnisation au titre d'une Réclamation sera due et exigible dès lors que le Préjudice revêtira un caractère quantifiable et définitif, c'est-à-dire :
- pour les Réclamations ayant été acceptée par le Cédant dans le délai visé au paragraphe (b) ci-dessus, dans les (30) trente jours de la date de l'acceptation (le cas échéant tacite) du Cédant,
  - pour les Réclamations consécutives à une Réclamation de Tiers (tel que ce terme est défini au point (d) du présent article 7.3) n'ayant pas suscité d'objection du Cédant, conformément au paragraphe (b) ci-dessus, lorsque la Réclamation du Tiers aura fait l'objet d'une décision judiciaire, administrative ou arbitrale ayant autorité de la chose jugée en dernier ressort ou d'un accord avec le tiers,
  - pour les autres Réclamations, consécutives ou non à une Réclamation de Tiers, ayant fait l'objet d'objections du Cédant dans les conditions visées au paragraphe (b) ci-dessus, à défaut d'accord des Parties dans un délai de trente (30) jours suivant la date de la réception par le Cessionnaire des objections formulées par le Cédant sur la Réclamation conformément au paragraphe (b) ci-dessus, lorsque la contestation aura été réglée de manière définitive. Il est entendu par règlement définitif de la contestation, toute décision ayant autorité de la chose jugée en dernier ressort de la juridiction compétente, qui aura eu à connaître de la Réclamation, consécutive ou non à une Réclamation de Tiers, ainsi que toute transaction entre les Parties relative à une telle réclamation.
- d) Dans le cadre de réclamation de Tiers, à savoir notamment vérifications, procédures judiciaires ou administratives susceptibles d'entraîner une Réclamation de Cessionnaire, (une « **Réclamation de Tiers** »), le Cédant s'engage à fournir au Cessionnaire dans les quinze (15) jours suivant la réception de la notification par le Cessionnaire de la Réclamation de Tiers, tous documents en sa possession qui pourraient s'avérer utiles pour la défense des intérêts de la Société.
- e) Le Cédant aura la faculté, dans un délai n'excédant pas quinze (15) jours suivant la réception de la notification par le Cessionnaire de la Réclamation de notifier au Cessionnaire sa décision d'intervenir dans la défense des intérêts de la Société.

A défaut de notification du Cédant dans le délai susvisé, le Cédant sera réputé renoncer à ladite faculté. La renonciation à ladite faculté par le Cédant autorisera le Cessionnaire à organiser librement la défense des intérêts de la Société, et notamment, sous réserve d'en informer préalablement le Cédant, à transiger, compromettre, acquiescer ou se désister dès lors que l'intérêt de la Société le justifie, sans préjudice du droit à l'indemnisation en vertu de l'Article 7.1 ci-dessus.

- f) au cas où le Cédant notifierait sa décision de participer, à ses frais, à la défense des intérêts de la Société dans le délai de quinze (15) jours ci-dessus et à titre de condition essentielle des engagements d'indemnisation du Cédant :
- le Cessionnaire fera en sorte que le Cédant ait accès aux informations et documents qui seraient utiles pour la défense du dossier, étant entendu que le Cédant considérera comme confidentiels, les informations et documents ainsi communiqués ;
  - le Cessionnaire fera en sorte que le Cédant soit, à ses frais, associé à chaque étape de la procédure, étant précise que (i) le Cessionnaire recherchera l'accord du Cédant s'agissant des choix stratégiques relatifs à la défense, à savoir le choix et la conduite des procédures devant être diligentées, et l'accord du Cédant ne pourra être refusé que pour un motif légitime fondé sur la défense des intérêts de la Société. Le cessionnaire devra tenir le Cédant étroitement informé de l'évolution de la demande du Tiers et de sa défense et devra fournir au Cédant, dans des délais raisonnables, une copie de toutes les notifications, communications écrites et actes de procédure (y compris les actes judiciaires) de toutes les parties à la réclamation concernée ;
  - la Société ne pourra transiger, compromettre, acquiescer ou se désister dans le cadre d'une réclamation, vérification, procédure judiciaire ou administrative l'impliquant, sans l'accord préalable du Cédant, lequel ne pourra être refusé sans un motif légitime fondé sur l'intérêt social de la Société. Le Cessionnaire s'engage pour son compte et celui de la Société à prendre toutes mesures et former tout recours qui pourrait lui être raisonnablement demandé par le Cédant pour s'opposer à toute Réclamation de Tiers.

A défaut de réponse dans un délai de dix (10) jours d'une demande du Cessionnaire requérant l'accord du Cédant sur la proposition de règlement à l'amiable ou de transaction, l'accord du Cédant sera réputé acquis.

#### **7.4 Plafonnement de la garantie ; seuil de déclenchement et franchise**

La présente garantie est plafonnée toutes causes confondues à la somme de QUATRE MILLE EUROS (4 000 €).

Les parties conviennent que le seuil de déclenchement de la présente garantie est arrêté à MILLE EUROS (1 000 €), constituant également une franchise.



## **Article 8**    CONFIDENTIALITE

Chacune des parties s'interdit d'annoncer ou faire tous communiqués, déclarations et annonces publiques, directement ou indirectement, concernant la Cession et/ ou ses modalités, sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie.

Chacune des Parties s'engage à ne pas divulguer le contenu du Contrat à quelque Tiers que ce soit sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie. Cette obligation de confidentialité n'est toutefois pas applicable aux informations qu'il est nécessaire de divulguer à des Tiers pour les besoins de la réalisation de la Cession en vue de satisfaire aux obligations légales et réglementaires auxquelles sont soumises les Parties. Elle ne s'applique également pas à l'égard des auditeurs, avocats, conseillers financiers et autres conseils des Parties dans le cadre de la réalisation de la Cession, sous réserve que la Partie concernée ait informé ses auditeurs et conseils du caractère confidentiel du Contrat et de son contenu.

## **Article 9**    COOPERATION

Chacune des Parties s'engage à faire tous ses efforts pour prendre ou faire prendre en temps utile toutes les mesures nécessaires ou souhaitables en vue de la réalisation de la Cession. Dans l'hypothèse où, après la réalisation de la Cession, des mesures complémentaires seraient nécessaires ou souhaitables en vue de la réalisation des opérations envisagées aux présentes, les Parties prendront ou feront prendre toutes ces mesures.

## **Article 10**    EFFETS DU PRESENT CONTRAT – MODIFICATIONS – INTERPRETATION

Le présent Contrat et les conventions et actes qui y sont visés forment un tout indivisible. Le préambule et les Annexes font partie intégrante du présent contrat.

Les Parties conviennent expressément que le présent Contrat annule et remplace tout acte et/ ou tout engagement, verbal ou écrit, qui auraient été conclus ou souscrits antérieurement à la date des présentes et constitue l'ensemble des engagements contractuels existant entre les Parties, à l'exclusion de tous documents de quelque nature qu'ils soient.

Toute modification ou avenant ne pourra être valablement fait ou apporté au présent Contrat que par un document écrit et signé par l'ensemble des Parties.

## **Article 11**    CLAUSE DE NULLITE

Au cas où une ou plusieurs stipulation(s) du présent Contrat s'avérerai(en)t nulle(s), une telle nullité n'entraînerait pas celle des autres stipulations.

Les Parties conviennent, en pareil cas, de remplacer les stipulations nulles par de nouvelles stipulations juridiquement valables, et qui auraient des effets juridiques, économiques et financiers similaires.

## **Article 12** FRAIS, HONORAIRES ET DROITS D'ENREGISTREMENT

Les droits d'enregistrement ainsi que les frais liés à la présente Cession seront acquittés, conformément à la loi, par les Cessionnaires. Chacune des Parties supportera ses propres frais de conseils.

## **Article 13** NOTIFICATION

Toute notification dans le cadre des présentes sera adressée par remise en main propre contre reçu ou encore par lettre recommandée avec accusé de réception, aux adresses figurant en-tête des présentes, ou à toutes autres adresses que les Parties se seront notifiées ultérieurement, à l'attention des personnes suivantes :

### Pour le Cessionnaire :

A l'attention de Mme MASSON Isabelle 235, Avenue du Pas de Vent – 40350  
POUILLON

### Pour le Cédant :

A l'attention de Mme VERHAEGHE Anne-Emmanuelle 38, Rue de la Ferté –  
77260 USSY SUR MARNE

Les notifications seront réputées avoir été effectivement données à compter de la date figurant sur l'accusé réception de la télécopie, ou la date de première présentation par les services postaux, si elles sont adressées par la poste ou dès leur remise en main propre contre décharge.

Les Parties pourront changer l'adresse à laquelle les notifications devront être délivrées sous réserve d'une notification préalable

## **Article 14** AYANTS DROIT

Les ayants droit et ayants cause des Parties, seront tenus solidairement et de manière indivisible à l'exécution des obligations découlant du présent Contrat, et en particulier de la garantie.

IM CM

AGL

## **Article 15** FORMALITES

L'Acte Réitératif sera enregistré auprès de la recette des impôts compétente par les Cessionnaires.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux de Contrat afin d'effectuer les formalités afférentes à la Cession.

## **Article 16** AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des modalités financières convenues entre elles. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

## **Article 17** DIFFERENDS

Les Parties s'emploieront à résoudre tout litige survenant entre elles à l'occasion du présent Contrat, en recherchant de bonne foi un arrangement amiable. Elles s'engagent à épuiser les possibilités de règlement amiable avant tout contentieux. A cette fin, aucune des Parties n'engagera d'action en justice pendant la durée de la phase d'arrangement amiable précisée ci-après.

Les Parties se réuniront dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la notification par l'une d'elles de la nécessité d'arrangement amiable par lettre recommandée avec accusé de réception.

A partir de la réception de cette notification, la durée de la phase d'arrangement amiable ne devra pas excéder dix (10) Jours Ouvrés (sauf prorogation décidée d'un commun accord entre les Parties). Si à l'issue de ce délai, aucune solution amiable n'a été trouvée, les Parties retrouveront la liberté d'engager le contentieux, conformément à l'article 18 (*Clause attributive de compétence*).

Tant que la durée de la phase d'arrangement amiable n'est pas épuisée, Les Parties conviennent de considérer toute action en justice comme suspendue.

## **Article 18** CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

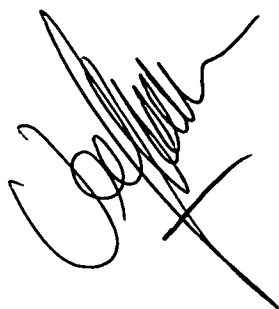
Tout différents pouvant s'élever entre les Parties quant à l'exécution, à l'interprétation ou à la validité du présent Contrat qui ne pourrait être réglé à l'amiable dans les conditions prévues à l'Article 17 (*Différents*) ci-dessus sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de MEAUX.

Fait à MEAUX,

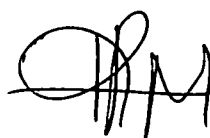
En (6) exemplaires originaux

Le 24 Juillet 2020

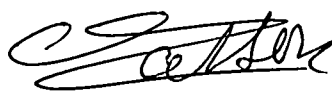
Madame VERHAEGHE  
Anne-Emmanuelle



Madame MASSON Isabelle



Monsieur MASSON Christophe



## LISTE DES ANNEXES

Annexe 3 : Assemblée Générale du 15 Juillet 2020 (approbation des comptes au 31/12/2019)

Annexe 4 : Bail et avenants

Annexe 5 : Etat des inscriptions et des nantissements

Annexe 6 : Lettres d'information aux salariés

Annexe 7 : Inventaire

Annexe 8 : Crédit baux, abonnements (ETTER, contrat informatique, VW POLO et VW GOLF)

Annexe 9 : Assemblée Générale du 15 Juillet 2020 (agrément)

Annexe 11 : Comptes bancaires

Annexe 12 : Contrat Madelin – mutuelles...

Annexe 15 : Liste des salariés (nom, fonction, ancienneté, salaires, avantages particulier, avantages en nature, et fonction dans une autre entreprise)

Annexe 17 : Police d'assurance

TERRES ET TOITS

Société à Responsabilité Limitée d'Architecture au capital de 1000,00 €  
Ayant son siège social 2 rue de la Ferté à Ussy sur Marne (Seine et Marne)  
Immatriculée au RCS de MEAUX sous le numéro 450 967 385  
Inscrite au Conseil Régional de l'Ordre des architectes d'Ile de France  
140 avenue Victor Hugo 75 116 PARIS

MISE A JOUR DES STATUTS

Société dénommée : TERRES ET TOITS

**STATUTS MODIFIES EN**  
**DATE DU 24 JUILLET 2020**

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le onze octobre

A LA FERTE SOUS JOUARRE

Les soussignés

1° Madame Anne-Emmanuelle Michèle DELORME , Architecte, épouse de Monsieur Frédéric Jean-Paul VERHAEGHE demeurant à USSY SUR MARNE (Seine-et-Marne) 38 rue de La Ferté.

Née à PARIS (14ème arrondissement) le 14 novembre 1975.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître gilles KROWICKI notaire à LA FERTE SOUS JOUARRE (Seine-et-Marne) le 13 septembre 2007 préalable à son union célébrée à la Mairie de LA FERTE SOUS JOUARRE (Seine-et-Marne) le 1er décembre 2007.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

2° Monsieur Thierry Charles Paul BOUCHET, architecte, demeurant à USSY SUR MARNE (Seine-et-Marne) 2 rue de La Ferté sous Jouarre, divorcé, non remarié, de Madame Françoise BOSQUET suivant jugement du Tribunal de grande instance de MEAUX (Seine-et-Marne) en date du 12 avril 2002.

Né à MEAUX (Seine-et-Marne) le 5 novembre 1948.

De nationalité française.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

ACV R

Ont établi ainsi qu'il suit la modification des statuts de la Société à Responsabilité Limitée devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

## TITRE I

### FORME - OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE

#### Article 1<sup>ER</sup> – Forme

Il est formé une société à responsabilité limitée d'architecture qui sera régie par les lois en vigueur et notamment par le livre II titre II du Code de Commerce, notamment les articles L 223-1 et suivants ; la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et la loi n° 2003-721 du 1<sup>er</sup> Août 2003 ainsi que par les présents statuts.

#### Article 2 – Objet

(art 12 6 Loi 1977)

La société a pour objet les missions de conseil en architecture, d'urbanisme et de paysagiste en particulier et de la fonction de maître d'œuvre et de toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace, mais également les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

A cette fin la société peut accomplir toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de son objet ou susceptibles d'en favoriser le développement.

#### Article 3 – Dénomination

La société prend la dénomination de : Terres et Toits

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « société à responsabilité limitée d'architecture » ou des initiales « SARL d'architecture », de l'énonciation du montant du capital social, du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et du numéro d'inscription au Tableau Régional de l'Ordre des Architectes.

#### Article 4 – Siège

Le siège social est fixé à 2 rue de La Ferté à USSY SUR MARNE (Seine et Marne)

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, qui dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs par décision collective des associés.

#### Article 5 – Durée

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

ACV  
6

## TITRE II

### APPORTS – CAPITAL - PARTS SOCIALES

#### Article 6 - Apports

##### 1) apport en numéraire

Les associés fondateurs, savoir Monsieur Thierry BOUCHET , comparant aux présentes et Monsieur Serge CAILLAUD né le 11 septembre 1947 à JOUHET (86) , de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens ; demeurant 28 rue de Venise 75004 PARIS , Architecte DPLG (numéro national : 0018080 et régional :0008349), ont apporté la somme de 1000 € pour constituer le capital social , à concurrence de 990 € pour Monsieur Thierry BOUCHET et de 10 € pour Monsieur Serge CAILLAUD

##### 2) Cessions de parts sous seings privés

a) Aux termes d'un acte sous seings privés en date du 24 Février 2014 dûment enregistré à la Recette Principale des Impôts de MEAUX EST le 27 mars 2014 bordereau n° 2014/449 casen°16 Monsieur Thierry BOUCHET, comparant aux présentes a cédé à Madame Sandrine Henriette Yvonne LINGELSER , architecte, de nationalité française épouse de Monsieur Sylvain Robert André GERBAUX demeurant à VILLIERS SAINT DENIS (Aisne) 83 Grande Rue, née à COULOMMIERS (Seine-et-Marne) le 15 février 1972.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Fabienne GRUSS notaire à CHARLY SUR MARNE (Aisne) le 27 avril 2007 préalable à son union célébrée à la Mairie de VILLIERS SAINT DENIS (Aisne) le 26 mai 2007.

48 parts de la société dénommée TERRES ET TOITS moyennant le prix de 124800,00 Euro.

b) Aux termes d'un actes sous seings privés en date du 24 Février 2014 dûment enregistré à la Recette Principale des Impôts de LAON le 1<sup>ER</sup> Avril 2014 bordereau n° 2014/678 case n° 16. Monsieur Serge CAILLAUD , né le 11 Septembre 1947 à JOUHET (86) de nationalité française, demeurant 28 rue de Venise à Paris (4<sup>ème</sup> arrondissement) , marié sous le régime de la séparation de biens ; a cédé à Madame Sandrine LINGELSER, susnommée, qualifiée et domiciliée 1 part de la société dénommée TERRES ET TOITS moyennant le prix de 2600,00 Euro.

##### 3) cession de parts du 13 Juillet reçue par acte authentique

Aux termes d'un acte reçu le 13 Juillet 2016 reçu en la forme authentique par Maître Stéphane BRIDOUX , notaire associé à LA FERTE SOUS JOUARRE (Seine et Marne) ,Madame Sandrine LINGELSER , susnommée, qualifiée et domiciliée, a cédé à Madame Anne- Emmanuelle DELORME, épouse VERHAEGHE, comparante aux présentes, 49 part de la société dénommée TERRES ET TOITS moyennant le prix de 140.000,00 €.

##### 4) cession de parts du 08 Avril 2019

Aux termes d'un acte reçu le 08 Avril 2019, reçu en la forme authentique par MR HUTIN Gérald, Expert-comptable à MEAUX (Seine et Marne), Monsieur BOUCHET Thierry, susnommé, qualifié et domicilié, a cédé à Madame Anne-Emmanuelle DELORME, épouse VERHAEGHE, comparante aux présentes, 2 parts de la société dénommée TERRES ET TOITS moyennant le prix de 7 345 €.

##### 5) cession de parts du 24 Juillet 2020 sous seing privé

Aux termes de deux actes reçu le 24 juillet 2020, reçu sous seing privé par Mr HUTIN Gérald, Expert-comptable à MEAUX (Seine et Marne), Madame VERHAEGHE, susnommée, qualité et domiciliée, a cédé à Madame MASSON Isabelle, comparante aux présentes, 8 parts de la société dénommée TERRES ET TOITS moyennant le prix de 23 216 €, et Monsieur BOUCHET susnommé, qualité et domicilié, a cédé à Madame MASSON Isabelle, comparante aux présentes, 6 parts de la société dénommée TERRES ET TOITS moyennant le prix de 17 755 € et à Madame COURTONNE Sandrine comparante aux présentes, 43 parts de la société dénommée TERRES ET TOITS moyennant le prix de 127 245 €.

ACV



## **Article 7- Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de Mille Euros .

Il est divisé en 100 parts de cent euros chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées. aux associés.

à Monsieur Thierry BOUCHET : 99 parts

à Monsieur Serge CAILLAUD : 1 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts

Conformément à la loi, les soussignés, déclarent expressément que les parts sociales du capital présentement créées sont souscrites en totalité et entièrement libérées

Suite au deux cessions sous seings privés susnommées du 24 F2VRIER 2014, la répartition du capital de la société est désormais la suivante :

à Monsieur Thierry BOUCHET : 51 parts

à Madame Sandrine LINGELSER : 49 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts

Suite à la cession reçue en la forme authentique par Maître Stéphane BRIDOUX le 13 Juillet 2016 survenue ainsi qu'il est dit ci-dessus, la répartition du capital de la société est désormais la suivante :

à Monsieur Thierry BOUCHET : 51 parts

à Madame Anne-Emmanuelle DELORME, épouse VERHAEGHE : 49 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts

Suite à une cession de parts intervenue en date du 08 Avril 2019, la répartition du capital de la société est désormais la suivante :

à Monsieur Thierry BOUCHET : 49 parts

à Madame Anne-Emmanuelle DELORME, épouse VERHAEGHE : 51 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts

Suite à deux cessions de parts intervenues en date du 24 Juillet 2020, la répartition du capital de la société est désormais la suivante :

à Madame VERHAEGHE Anne-Emmanuelle 43 parts

à Madame COURTONNE Sandrine 43 parts

à Madame MASSON Isabelle 14 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts

## **Article 8 – Modification du capital social**

Le capital social peut être modifié dans les conditions prévues par la loi. Toutefois le capital social ne pourra être réduit à un montant inférieur à celui fixé par la loi.

  
A&W

## Augmentation du capital

Le capital social peut être augmenté par décision collective extraordinaire des associés, en une ou plusieurs fois :

- Par création de parts nouvelles égales aux anciennes attribuées en représentation d'apport en nature ou en numéraire,
- ou par l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves, provisions, dotations ou bénéfices au moyen de la création de parts nouvelles égales aux anciennes ou de l'élévation de la valeur nominale des parts.

Il peut être créé des parts avec prime. Dans ce cas, la collectivité des associés par la décision extraordinaire portant augmentation du capital, fixe le montant de la prime et détermine son affectation.

Si l'augmentation du capital est réalisée, soit en totalité, soit en partie par des apports en nature, l'évaluation de chaque apport en nature doit être faite au vu d'un rapport annexé à la décision extraordinaire des associés et établi par un Commissaire aux Apports désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant à la requête de l'un des gérants.

En cas d'augmentation du capital réalisée par voie d'élévation du montant nominal des parts existantes, à libérer en numéraire, la décision doit être prise par l'unanimité des associés.

Toute personne entrant dans la société à l'occasion d'une augmentation du capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire de parts sociales en vertu de l'article 13, doit être agréée dans les conditions fixées audit article.

En cas d'augmentation du capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts sociales nouvelles représentatives de l'augmentation du capital.

AD

Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun pris entre eux ou en dehors d'eux. A défaut d'entente, il sera pourvu, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé, à la désignation de ce mandataire, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

En cas de démembrement de la propriété, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire à l'égard de la société dans les décisions ordinaires et le nu-propriétaire représente l'usufruitier dans les décisions extraordinaires.

### Article 11 - Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif en fonction du nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

(Art. 14 - Loi 1977)

Elle entraîne pour les architectes associés qui veulent exercer selon un autre mode l'obligation d'obtenir l'accord exprès de leurs coassociés: *Il est expressément stipulé que chacun des associés peut exercer selon un autre mode.*

### Article 12 - Décès - Interdiction - Faillite ou déconfiture d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès, l'interdiction, la faillite ou la déconfiture de l'un des associés.

### Article 13 - Cessions de parts

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil ou par dépôt au siège social d'un original de l'acte de cession contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt. Elle ne sera opposable aux tiers qu'après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

(Art. 13-3° - Loi 1977)

Elles ne peuvent être cédées à des tiers à titre onéreux ou gratuit qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. Les cessions entre conjoints, ascendants, descendants et les transmissions au profit des héritiers doivent être agréées.

Le cédant doit notifier le projet de cession à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire un mois au moins avant la date de la cession projetée.

Dans les huit jours qui suivent la notification à la société du projet de cession, la gérance doit consulter les associés dans les conditions fixées par l'article 19 des présents statuts afin qu'il soit statué sur le consentement à cette cession.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La décision portant agrément ou refus d'agrément n'a pas à être motivée.

*6 AOV*

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications cidessus prévues, le consentement à la cession est réputé acquis.

Dans le cas où la société refuse de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix payable comptant et déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

La société peut également avec le consentement de l'associé cédant décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de racheter ces parts aux prix déterminé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

En cas d'apport de biens communs ou d'acquisition de parts sociales au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut notifier son intention de devenir personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises.

L'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux si la notification intervient lors de cet apport ou de cette acquisition.

Si la notification intervient après la réalisation de l'apport ou de l'acquisition des parts, le conjoint doit être agréé par la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. L'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les trois mois de sa demande. A défaut l'agrément est réputé accordé. Quand il résulte de la décision dûment notifiée que le conjoint n'est pas agréé, l'époux apporteur ou acquéreur demeure associé pour la totalité des parts souscrites ou acquises.

Le conjoint doit être averti de l'apport ou de l'acquisition des parts au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Sauf entre associés, tout nantissement de parts devra être préalablement autorisé conformément à la procédure prévue au présent article pour les cessions de parts.

Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales nanties, selon les conditions de l'article 2078 alinéa 1er du Code civil, à moins que la société ne préfère, après la cession, acquérir sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### TITRE III

#### GERANCE

##### **Article 14 - Nomination des gérants**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, nommés par décision collective des associés. Le ou les gérants sont révocables dans les conditions prévues par les lois en vigueur.

(Art. 13-5° Loi 1977)

Le gérant ou la moitié des gérants au moins, doit être architectes.

##### **Article 15- Pouvoirs des gérants**

fr Aou

Le ou les gérants, agissant ensemble ou séparément, jouissent vis-à-vis des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société.

Le ou les gérants peuvent, sous leur responsabilité personnelle, conférer toutes délégations de pouvoirs, spéciales ou temporaires.

Le ou les gérants sont responsables, envers la société ou envers les tiers, des infractions aux dispositions de la loi du 24 juillet 1966 et des lois subséquentes, des violations des présents statuts ainsi que des fautes commises dans leur gestion.

**Article 16 - Convention entre le gérant ou un associé et la société**

Le ou les gérants doivent aviser le Commissaire aux Comptes s'il en existe un, des conventions intervenues directement ou par des personnes interposées entre eux ou l'un des associés et la société, dans un délai d'un mois à compter de la conclusion desdites conventions.

Lorsque l'exécution des conventions conclues au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, le Commissaire aux comptes est également informé de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

Le ou les gérants ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présentent à l'assemblée générale ou joignent aux documents communiqués aux associés en cas de consultation écrite, un rapport sur ces conventions, conforme aux indications prévues par la loi. L'assemblée statue sur ce rapport.

Le ou les gérants ou l'associé intéressé ne peuvent prendre part au vote et leurs parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Toutefois, s'il n'existe pas de Commissaire aux Comptes, les conventions conclues par un gérant, non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérants et s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.

Les dispositions ci-dessus s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance est simultanément gérant ou associé de la présente société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Il est interdit aux gérants et aux associés de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle, leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants du gérant ou des associés, ainsi qu'à toute personne interposée.

**TITRE IV**

**DECISIONS COLLECTIVES**

*Handwritten signatures: "A" and "AW"*

### **Article 17 - Décisions collectives**

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblées.

Toutes les autres décisions collectives sont prises, soit par consultation écrite des associés, soit en assemblée, au choix de l'organe de la société ayant provoqué la décision. Elles peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts ou l'agrément de nouveaux associés. Elles sont qualifiées d'ordinaires dans tous les autres cas.

### **Article 18 - Décisions collectives ordinaires**

Les décisions collectives ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, sauf s'il s'agit de statuer sur la révocation du ou des gérants qui nécessite toujours la majorité des parts sociales.

Chaque année, il doit être réuni dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

### **Article 19 - Décisions collectives extraordinaires**

Les modifications des statuts sont décidées par les associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

Par dérogation, la décision d'augmenter le capital par incorporation de réserves ou de bénéfices est prise par les associés représentant au moins la moitié des parts sociales. En aucun cas, la majorité ne peut obliger un associé à augmenter son engagement social.

S'il s'agit de statuer sur l'agrément de nouveaux associés, le consentement doit être donné par la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

### **Article 20 - Assemblées générales**

#### **Convocation**

Les assemblées d'associés sont convoquées par la gérance ou, à défaut, par le Commissaire aux Comptes s'il en existe un, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

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

Enfin, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant par ordonnance de référé, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée et de fixer son ordre du jour.

*(Handwritten initials)*

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Aucun délai ni forme de convocation ne sont exigés si tous les associés sont présents ou représentés.

Les assemblées peuvent être tenues en tout lieu, choisi par la partie convoquante, en France ou hors de France.

**Ordre du jour**

L'ordre du jour de l'assemblée, qui doit être indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation.

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

**Participation aux décisions et nombre de voix**

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

**Représentation**

Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint à moins que la société ne comprenne que les deux époux. Sauf si les associés sont au nombre de deux, un associé peut se faire représenter par un autre associé.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut également être donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept jours. Le mandat pour une assemblée vaut pour les assemblées successives, convoquées avec le même ordre du jour.

**Présidence de l'assemblée**

L'assemblée est présidée par le Gérant. Si le gérant n'est pas associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède le plus grand nombre de parts sociales.

Si deux associés possèdent ou représentent le même nombre de parts, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

**Article 21 - Consultation écrite**

A l'appui de la demande de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à ceux-ci par lettre recommandée.

Les associés doivent, dans un délai minimal de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution, émettre leur vote par écrit.

Pendant ledit délai, les associés peuvent exiger de la gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

*[Handwritten signature]*

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "OUI" ou "NON".

Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai minimal fixé ci-dessus, sera considéré comme s'étant abstenu.

## **Article 22 - Procès-verbaux**

### **Procès-verbal d'assemblée générale**

Toute la délibération de l'assemblée générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par le ou les gérants et par le président de séance.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents et représentés avec l'indication du nombre de parts sociales détenues par chacun, les documents et rapports soumis à l'assemblée et le résultat des votes.

### **Registre des procès-verbaux**

Les procès-verbaux sont établis sur des registres spéciaux tenus au siège social et cotés et paraphés, soit par un juge du Tribunal de Commerce, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

### **Copies ou extraits des procès-verbaux**

Les copies ou extraits de délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par le gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

### **Consultations écrites**

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé.

## **TITRE V**

### **COMPTES SOCIAUX**

#### **Article 24 - Comptes sociaux**

① A.C.V.



L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice sera clos le 31 décembre 2004

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conforme à la loi et aux usages.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse notamment un inventaire des éléments actifs et passifs du patrimoine de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

La gérance établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ainsi que sur ses activités en matière de recherche et de développement.

#### **Article 25 - Affectation et répartition du bénéfice**

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur ce bénéfice, diminué des pertes antérieures, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital.

Le solde augmenté le cas échéant du report bénéficiaire constitue le bénéfice distribuable.

Ce bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales possédées par chacun d'eux.

Toutefois, l'assemblée générale peut prélever sur ce solde, avant toute répartition, les sommes qu'elle jugera convenable de fixer pour les porter à un ou plusieurs fonds de réserve, généraux ou spéciaux ou les reporter à nouveau.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur des réserves autres que la réserve légale, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

### **TITRE VI**

#### **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

##### **Article 26 - Dissolution**

###### **Arrivée du terme statutaire**

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance provoque une décision collective extraordinaire des associés, afin de décider si la société doit être prorogée ou non.

###### **Dissolution anticipée**

La dissolution anticipée est prononcée par décision collective extraordinaire des associés.

Handwritten initials: A and Aou

Dans le cas où, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, les associés doivent décider, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

A défaut de réunion de l'assemblée générale, comme dans le cas où cette assemblée n'a pu valablement délibérer, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société.

En cas de réunion en une seule main de toutes les parts sociales, les dispositions de l'article 1844-5 du Code civil relatives à la dissolution judiciaire ne sont pas applicables.

### **Article 27 - Liquidation**

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. Sa dénomination doit être suivie de la mention "Société en liquidation".

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

Les fonctions des gérants prennent fin par la dissolution de la société.

Un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par décision collective ordinaire des associés. Leur révocation ou leur remplacement sont effectués selon les formes prévues pour leur nomination. Sauf stipulation contraire, leur mandat leur est donné pour toute la durée de la liquidation.

Le ou les liquidateurs représentent la société. Ils sont investis des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable, payer le passif et répartir le solde disponible.

Toutefois, sauf consentement unanime des associés, la cession de tout ou partie de l'actif de la société en liquidation à une personne ayant eu dans la société la qualité d'associé, de gérant ou de commissaire aux comptes, ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation du Tribunal de Commerce, le ou les liquidateurs et s'il en existe, le Commissaire aux Comptes dûment entendus.

En outre, une telle cession au profit des liquidateurs, de leurs employés, conjoint, ascendants ou descendants est interdite.

Le ou les liquidateurs peuvent continuer les affaires en cours ou en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation, sauf stipulation contraire des associés dans la délibération les nommant.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués pour statuer sur le compte définitif de liquidation, le quitus de la gestion du ou des liquidateurs, la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

L'avis de clôture de liquidation est publié conformément à la loi.

## **TITRE VII**

### **Article 28 - Exercice de la profession - Responsabilité Assurance - Discipline - Communication au Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**

#### **Exercice de la profession**

(Art. 14 Loi 1977)

7  
AG

Chaque architecte associé exerce sa profession au nom et pour le compte de la société. Il ne peut exercer selon un autre mode que dans la mesure où il a obtenu l'accord de ses coassociés.

*la société autorise ses associés à avoir un exercice indépendant*  
Il doit faire connaître à ses clients la qualité en laquelle il intervient.

Art. 41 Code des Devoirs

Les architectes associés doivent s'informer mutuellement des activités professionnelles qu'ils exercent au nom et pour le compte de la société.

### Responsabilité - Assurance

(Art. 16 Loi 1977)

La société est seule civilement responsable des actes professionnels accomplis pour son compte.

Elle doit souscrire une assurance garantissant les conséquences de ceux-ci.

### Discipline

(Art. 64 Décret 77 - 1481 28.12.77)

Les dispositions légales et réglementaires concernant la discipline des architectes sont applicables à la société et à chacun des architectes associés.

La société peut faire l'objet de poursuites disciplinaires, indépendamment de celles qui seraient intentées contre les associés. La société est représentée par les gérants. Cependant, les associés non gérants peuvent prendre connaissance du dossier et présenter ou faire présenter leurs observations écrites ou orales.

La suspension disciplinaire de la société s'applique à tous les associés architectes, sauf si la décision de la juridiction exclut expressément de cette mesure un ou plusieurs d'entre eux.

(Art. 46 à 51 Décret 77-1480 28.12.77)

L'architecte associé suspendu disciplinairement ne peut exercer aucune activité professionnelle d'architecte pendant la durée de la peine, mais conserve, pendant le même temps, la qualité d'associé, avec tous les droits et obligations qui en découlent, à l'exclusion de sa vocation aux bénéfices sociaux.

En cas de suspension de la société ou de tous les associés architectes, la gestion de la société est assurée par un ou plusieurs architectes désignés par le Président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes au tableau duquel la société est inscrite.

### Communication au Conseil Régional de l'Ordre des Architectes

(Art. 17 Décret 77-1481)

La société doit être inscrite au tableau régional de la circonscription dans laquelle se situe son siège social.

Le ou les gérants sont tenus, sous leur responsabilité, de communiquer au Conseil Régional au tableau duquel la société est inscrite, les statuts de la société et la liste des associés ainsi que toute modification apportée à ces statuts ou à cette liste.

(Art. 42 Code des Devoirs)

Le Conseil Régional vérifie si la société demeure en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et en particulier avec celles de l'article 13 de la loi du 3 janvier 1977. Selon les cas, il procède à la modification correspondante de l'inscription ou à la radiation de la société si, à l'expiration du délai qu'il impartit, aucune régularisation n'est intervenue.

*Ad*

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

**Article 29 - Contestations**

Toutes les contestations pouvant s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés, la gérance et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction compétente du lieu du siège social.

Tout associé doit, en conséquence, faire élection de domicile dans le ressort judiciaire du siège social et toutes assignations ou significations lui seront valablement délivrées à ce domicile élu. A défaut d'élection de domicile, toutes notifications sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République du lieu du siège social.

(Art. 25 Code de Devoirs)

Toutefois, préalablement à la saisine de la juridiction compétente, il doit être procédé à une tentative de conciliation. A cet effet, la partie la plus diligente saisit du litige le Président du Conseil Régional de l'Ordre qui peut, soit procéder lui-même à la tentative de conciliation, soit en confier le soin à tel membre du Conseil qu'il aura désigné.

**Article 30 - Reprise d'engagements antérieurs à la date de signature des statuts - Autorisation d'engagements postérieurs à cette date**

Est demeuré annexé aux présents statuts, un état des actes accomplis par le soussigné pour le compte de la société en formation, comportant l'indication pour chacun d'eux des engagements qui en résultent pour la société.

Mr Thierry Bouchet est en outre autorisé à prendre tous nouveaux engagements pour le compte de la société jusqu'à la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La signature des présentes emportera reprise de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société lorsque l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés aura été effectuée.

**Article 31 - Jouissance de la personnalité morale - Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés - Publicité**

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

**Article 32 - Nomination du premier gérant**

Les soussignés nomment en qualité de premier gérant de la société, pour une durée de 3 ans, Mr Thierry BOUCHET architecte DPLG associé, demeurant à Montceaux les Meaux (77470), 55 rue de Lizy/2, rue de Saint Jean

 AAD

Le gérant est désigné par l'assemblée générale ordinaire.

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection de domicile au siège social de la société

DONT ACTE sur 6 pages

Fait à la date indiquée en tête des présentes et après lecture, faite, les parties ont signés

