

RCS : NARBONNE

Code greffe : 1104

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 NARBONNE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 00391

Numéro SIREN : 489 684 936

Nom ou dénomination : VILLA CATHERINE

Ce dépôt a été enregistré le 14/06/2021 sous le numéro de dépôt 1570

Du 12 MAI 2021

CESSION ACTIONS SAS VILLA CATHERINE

BARKATE - BERCA IMMOBILIER - CTS MALRIC

/
SM DEVELOPPEMENT

N° 932

Inregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
CARCASSONNE

Le 28/05 2021 Dossier 2021 00025129, référence 1104P01 2021 N 00772
Enregistrement : 11886 € Pénalités : 0 €
Total liquide : Onze mille huit cent quatre-vingt-six Euros
Montant reçu : Douze mille onze Euros

CESSION MASSIVE D' ACTIONS
SOCIETE VILLA CATHERINE
BARKATE - BERCA IMMOBILIER - CONSORTS MALRIC / SM
DEVELOPPEMENT

23431710

OR/CLLV

• L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DOUZE MAI

A NARBONNE (Aude), Centre d'Affaires Saint Crescent, Giratoire de
la Liberté, au siège de l'Office Notarial de Narbonne, ci-après nommé,
Maître Cynthia LAVOYE,
Notaire de la Société Civile Professionnelle « Olivier RAPINAT, Julie
GAUTIER, Olivier BROUSSON Notaires associés », soussigné,

A REÇU le présent acte contenant CESSION D' ACTIONS à la requête
de :

ONT COMPARU

1°) Monsieur Hubert Richard BARKATE, gérant de sociétés, époux de
Madame Catherine Rose Hélène Paule ASSIE, demeurant à MONTPELLIER
(34070) 17 rue Rossini.

Né à CONSTANTINE (ALGERIE) le 14 avril 1951.

Marié à la mairie de BALARUC-LE-VIEUX (34540), le 10 juillet 1973 sous
le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable,
et ayant opté depuis pour le régime de la séparation de biens aux termes d'un acte
reçu par Maître Gilbert SPORTOUCH, notaire à LE POUGET (34230), le 10 janvier
1981, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de
MONTPELLIER le 24 juin 1981, dont la grosse a été déposée au rang des minutes
dudit Notaire le 31 octobre 2000.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Non présent mais représenté à l'acte par Madame Julie CAZEAUX9, Clerc
de la SCP RAPINAT GAUTIER BROUSSON, office notarial à NARBONNE (11100)
aux termes d'une procuration demeure annexée aux présentes après mention,

Propriétaire à concurrence de 85 actions de la société VILLA
CATHERINE

2°) La Société dénommée BERCA IMMOBILIER, Société à responsabilité
limitée au capital de 130000 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34070), 17
RUE ROSSINI, identifiée au SIREN sous le numéro 504707324 et immatriculée
au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

à 074 00 a v 4 2

CESSION MASSIVE D' ACTIONS
SOCIETE VILLA CATHERINE
BARKATE – BERCA IMMOBILIER – CONSORTS MALRIC / SM
DEVELOPPEMENT

23431710
OR/CL/LV

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DOUZE MAI**
**A NARBONNE (Aude), Centre d'Affaires Saint Crescent, Giratoire de
la Liberté, au siège de l'Office Notarial de Narbonne, ci-après nommé,
Maître Cynthia LAVOYE,
Notaire de la Société Civile Professionnelle « Olivier RAPINAT, Julie
GAUTIER, Olivier BROUSSON Notaires associés », soussigné,**

**A REÇU le présent acte contenant CESSION D' ACTIONS à la requête
de :**

ONT COMPARU

1°) Monsieur Hubert Richard **BARKATE**, gérant de sociétés, époux de
Madame Catherine Rose Hélène Paule **ASSIE**, demeurant à MONTPELLIER
(34070) 17 rue Rossini.

Né à CONSTANTINE (ALGERIE) le 14 avril 1951.

Marié à la mairie de BALARUC-LE-VIEUX (34540), le 10 juillet 1973 sous
le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable,
et ayant opté depuis pour le régime de la séparation de biens aux termes d'un acte
reçu par Maître Gilbert SPORTOUCH, notaire à LE POUGET (34230), le 10 janvier
1981, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de
MONTPELLIER le 24 juin 1981, dont la grosse a été déposée au rang des minutes
dudit Notaire le 31 octobre 2000.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Non présent mais représenté à l'acte par Madame Julie CAZEAUX9, Clerc
de la SCP RAPINAT GAUTIER BROUSSON, office notarial à NARBONNE (11100)
aux termes d'une procuration demeure annexée aux présentes après mention,

**Propriétaire à concurrence de 85 actions de la société VILLA
CATHERINE**

2°) La Société dénommée **BERCA IMMOBILIER**, Société à responsabilité
limitée au capital de 130000 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34070), 17
RUE ROSSINI , identifiée au SIREN sous le numéro 504707324 et immatriculée
au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER .

à 04 08 a v 4 02

Représentée à l'acte par Monsieur Hubert BARKATE, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, domicilié es qualités au siège de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale en date du 6 avril 2021 dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes après mention,

Non présent mais représenté à l'acte par Monsieur Ludovic JEAN, Clerc de la SCP RAPINAT GAUTIER BROUSSON, office notarial à NARBONNE (11100) aux termes d'une procuration demeure annexée aux présentes après mention,

Propriétaire à concurrence de 10 actions de la société VILLA CATHERINE

3°) Madame Delphine Marie-Laure MALRIC, employée à la CPAM, demeurant à LE CRES (34920) 6 Rue des Pointes.

Née à MONTPELLIER (34000) le 24 mai 1971.

Divorcée de Monsieur Cheikh Tidiane LO suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MONTPELLIER (34000) le 15 avril 2014, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente mais représentée à l'acte par Delphine RHODES-ARZENS, Clerc de la SCP RAPINAT GAUTIER BROUSSON, office notarial à NARBONNE (11100) aux termes d'une procuration demeure annexée aux présentes après mention,

Propriétaire indivise à concurrence de 5 actions de la société VILLA CATHERINE pour les trois quart indivis en nue-proprété

4°) Madame Christelle Marie-Pierre MALRIC, pharmacienne, épouse de Monsieur Jean-Régis Marie BOLOT, demeurant à LE CRES (34920) 8 rue du Trident.

Née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 14 décembre 1968.

Mariée à la mairie de MONTPELLIER (34000) le 6 juillet 2007 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Robert CARRERAS, notaire à PRADES-LE-LEZ (34730), le 20 juin 2007.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente mais représentée à l'acte par Madame Caroline CHATTELARD, Clerc de la SCP RAPINAT GAUTIER BROUSSON, office notarial à NARBONNE (11100) aux termes d'une procuration demeure annexée aux présentes après mention,

Propriétaire indivise à concurrence de 5 actions de la société VILLA CATHERINE pour les trois quart indivis en nue-proprété

5°) Madame Jacqueline Clémence BATHORE, retraitée, demeurant à MONTPELLIER (34000) 184 rue du clos de la cerisaie.

Née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), le 20 octobre 1938.

Veuve de Monsieur Gibert Edmond Jean-Marie MALRIC et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente mais représentée à l'acte par Madame Mélanie HALESE, Clerc de la SCP RAPINAT GAUTIER BROUSSON, office notarial à NARBONNE (11100) aux termes d'une procuration demeure annexée aux présentes après mention,

Propriétaire indivise à concurrence de 5 actions de la société VILLA CATHERINE pour un quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit

Ci-après dénommés solidairement aux présentes indifféremment sous le vocable le **CÉDANT** ou les **CEDANTS** et le **GARANT** ou les **GARANTS**.

D'UNE PART

La Société dénommée **SM DEVELOPPEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 2.000,00€ €, dont le siège est à NARBONNE (11100), 26 rue Aristide Boucicaut Zac Bonne Source, identifiée au SIREN sous le numéro 899209092 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NARBONNE,

Représentée par Monsieur Laurent MARATUECH es qualité de Président de la société, domicilié es qualités au siège de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts, non présent à l'acte mais représenté par Monsieur Laurent MARATUECH aux termes d'une délégation demeure annexée aux présentes après mention,

CESSIONNAIRE à concurrence de la totalité en pleine propriété des 100 actions.

Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE** ou le **BENEFICIAIRE**.

D'AUTRE PART

Le **CESSIONNAIRE** est un tiers étranger de la société ci-après identifiée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Hubert BARKATE

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant la société BERCA IMMOBILIER

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Jacqueline MALRIC

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Christelle BOLOT

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Delphine MALRIC

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant la société SM DEVELOPPEMENT

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Préalablement, il est exposé :

EXPOSE

1) CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à MONTPELLIER du 10 avril 2006, enregistré le 12 avril 2006 au SIE MONTPELLIER EST, Bordereau 2006/158, case n°21, a été constituée une Société dénommée S.C.I. VILLA CATHERINE, société civile immobilière, ayant son siège social à MONTPELLIER (34967), 16 Boulevard d'Orient.

Le capital social a été fixé à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00€), divisé en 100 parts de CENT EUROS (100,00 eur) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en rémunération de leurs apports, de la façon suivante :

- A Monsieur Hubert BARKATE, Cédant susnommé aux présentes, à concurrence de 50 parts numérotées de 1 à 50

- A Monsieur Mahyar JALILI HAGHIGHI, domicilié 8 Avenue Frédéric Mistral, 34000 MONTPELLIER
Né le 4 mars 1956 à RACHT (IRAN)
De nationalité française,
Marié séparé de corps,
à concurrence de 10 parts numérotées de 51 à 60

- A Monsieur Michel OUAKNIN, domicilié 1 Avenue Friedland, 75008 PARIS
Né le 27 juillet 1948 à MARRAKECH (MAROC)
De nationalité française,
Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité
à concurrence de 30 parts numérotées de 61 à 90

- A Monsieur Gilbert MALRIC, domicilié 184 Rue du Clos de la Ceriseraie, 34000 MONTPELLIER
Né le 24 juillet 1937 à RODEZ (12000)
De nationalité française,
Marié sous le régime de la séparation de biens,
à concurrence de 5 parts numérotées de 91 à 95

- A Monsieur Armand SIBONI, domicilié 1 Rue Jean Bellus, 34130 SAINT AUNES
Né le 12 mars 1942 à MARRAKECH (MAROC)
De nationalité française,
Divorcé non remarié
à concurrence de 5 parts numérotées de 96 à 100

2) Modification des Statuts

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

I- Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 7 mai 2007, enregistré le 1^{er} juin 2007 bordereau n°2007/282 case n°9, Monsieur Michel OUAKNIN susnommé a cédé à Monsieur Hubert BARKATE susnommé Cédant aux présentes les 30 parts sociales numérotées de 61 à 90 de sorte que le capital social a été réparti comme suit :

- A Monsieur Hubert BARKATE, à concurrence de 80 parts numérotées de 1 à 50 et de 61 à 90
- A Monsieur Mahjar JALILI HAGHIGHI, à concurrence de 10 parts numérotées de 51 à 60
- A Monsieur Gilbert MALRIC, à concurrence de 5 parts numérotées de 91 à 95
- A Monsieur Armand SIBONI, à concurrence de 5 parts numérotées de 96 à 100

II- Aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 18 septembre 2007, enregistré le 21 septembre 2007 bordereau n°2007/495 case n°10, Monsieur Armand SIBONI a cédé à Monsieur Hubert BARKATE les 5 parts sociales numérotées de 96 à 100 de sorte que le capital social a été réparti comme suit :

- A Monsieur Hubert BARKATE, à concurrence de 85 parts numérotées de 1 à 50, de 61 à 90 de 96 à 100
- A Monsieur Mahjar JALILI HAGHIGHI, à concurrence de 10 parts numérotées de 51 à 60
- A Monsieur Gilbert MALRIC, à concurrence de 5 parts numérotées de 91 à 95

III- Aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 28 décembre 2007, enregistré le 4 janvier 2008 bordereau n°2008/4 case n°2, Monsieur Hubert BARKATE a cédé à Monsieur Philippe JUZON les 10 parts sociales numérotées de 1 à 10 de sorte que le capital social a été réparti comme suit :

C M DS a 4 4

- A Monsieur Hubert BARKATE, à concurrence de 75 parts numérotées de 11 à 50, de 61 à 90 de 96 à 100
- A Monsieur Mahjar JALILI HAGHIGHI, à concurrence de 10 parts numérotées de 51 à 60
- A Monsieur Gilbert MALRIC, à concurrence de 5 parts numérotées de 91 à 95
- A Monsieur Philippe JUZON à concurrence de 10 parts numérotées de 1 à 10

IV- Aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 29 novembre 2011, enregistré le 13 décembre 2011 bordereau n°2011/2 801 case n°42, Monsieur Mahar JALILI HAGHIGHI a cédé à la SARL BERCA IMMOBILIER les 10 parts sociales numérotées de 51 à 60 de sorte que le capital social a été réparti comme suit :

- A Monsieur Hubert BARKATE, à concurrence de 75 parts numérotées de 11 à 50, de 61 à 90 de 96 à 100
- A LA SARL BERCA IMMOBILIER, à concurrence de 10 parts numérotées de 51 à 60
- A Monsieur Gilbert MALRIC, à concurrence de 5 parts numérotées de 91 à 95
- A Monsieur Philippe JUZON à concurrence de 10 parts numérotées de 1 à 10

V- Aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 30 décembre 2014, enregistré le 6 février 2015 bordereau n°2015/264 case n°25, Monsieur Philippe JUZON a cédé à Monsieur Hubert BARKATE les 10 parts sociales numérotées de 1 à 10 de sorte que le capital social a été réparti comme suit :

- A Monsieur Hubert BARKATE, à concurrence de 85 parts numérotées de 1 à 50, de 61 à 90 de 96 à 100
- A LA SARL BERCA IMMOBILIER, à concurrence de 10 parts numérotées de 51 à 60
- A Monsieur Gilbert MALRIC, à concurrence de 5 parts numérotées de 91 à 95

VI - Aux termes d'un procès-verbal en date du 22 janvier 2016, le siège social de la société a été transféré du 16 Boulevard d'Orient à MONTPELLIER au 17 Rue Rossini à MONTPELLIER.

VII - Aux termes d'un procès-verbal en date du 30 avril 2021 enregistré au SPFE de MONTPELLIER le 3 mai 2021 Dossier 2021 00036985 Référence 3404P02 2021 A 02430, la société a été transformée en société par actions simplifiée

3) CARACTERISTIQUES ACTUELLES DE LA SOCIETE

La société SAS VILLA CATHERINE présente actuellement les caractéristiques suivantes :

Forme : société par actions simplifiée.

Durée : TRENTE ans.

Objet : - L'acquisition d'un terrain situé 24 Boulevard Benjamin Milhaud 34000 MONTPELLIER, parcelle cadastrée section KL n°567 d'une superficie de 3a 62ca.

- La réalisation d'un ensemble immobilier et la vente en totalité ou par lots des immeubles construits, sous les régimes juridiques prévus pour la vente d'immeubles à construire, la vente d'immeubles achevés ou toutes autres formes de ventes immobilières à cet effet.

- L'étude, la construction et la réalisation sur ce terrain, en une ou plusieurs tranches, d'immeubles dont les trois quarts au moins de leur superficie globale seront affectés à l'habitation.

- Et, plus généralement, toutes opérations immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet .

Capital social : DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

Cession de titres : Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou gratuit, à des non associés qu'avec le consentement la majorité des associés représentant au moins les trois quarts du capital social, cette majorité étant déterminée compte tenu de la personne et les parts de l'associé cédant.

Siège social : 17 Rue Rossini à MONTPELLIER.

Exercice social : TRENTE ET UN DÉCEMBRE.

Régime fiscal : impôt sur les sociétés.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 489684936, depuis le 18 avril 2006.

Son Président est Monsieur Hubert BARKATE.

REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 10 000,00 Euros, divisé en 100 actions de 100,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 100, libérées et actuellement réparties de la façon suivante :

- à Monsieur Hubert BARKATE, 85 actions, numérotées de 1 à 50, de 61 à 90 de 96 à 100

- à La SARL BERCA IMMOBILIER , 10 actions, numérotées de 51 à 60.

- à l'INDIVISION Jacqueline MALRIC - Delphine MALRIC - Christelle MALRIC, 5 actions, numérotées de 91 à 95.

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

1) Exercice clos le 31 décembre 2020.

Les comptes annuels afférents aux exercices clos le 31 décembre 2018, 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020, ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire des associés le 19 avril 2021.


Actif

Actif immobilisé :

- Immobilisations incorporelles : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Immobilisations corporelles : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Immobilisations financières : ZÉRO EURO (0,00 EUR).

Actif circulant :

- Stock et en cours: SIX CENT VINGT-SEPT MILLE DOUZE EUROS (627 012,00 EUR).
- Autres créances : SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (7 372,00 EUR).
- Disponibilités : TROIS CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (393,00 EUR).
- Charges constatées d'avances : ZÉRO EURO (0,00 EUR).

Ce AM  ✓ a 4 

Passif**Capitaux propres :**

- Capital social ou individuel : DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).
- Réserve : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Report à nouveau : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Résultat de l'exercice : MOINS MILLE CENT CINQUANTE-HUIT EURO (- 1 158,00 EUR).
- Provisions : ZÉRO EURO (0,00 EUR).

Dettes :

- Emprunts et dettes assimilées : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Fournisseurs et comptes rattachés : TREIZE MILLE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (13 172,00 EUR).
- Autres dettes (dont comptes courants d'associés) : SIX CENT DOUZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-TROIS EUROS (612 763,00 EUR).
- Produits constatés d'avance : ZÉRO EURO (0,00 EUR).

2) Situation au 30 avril 2021

Il ressort de la situation comptable arrêtée au 30 avril 2021 :

Actif**Actif immobilisé :**

- Immobilisations incorporelles : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Immobilisations corporelles : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Immobilisations financières : ZÉRO EURO (0,00 EUR).

Actif circulant :

- Stock et en cours: 675 200 €
- Autres créances : 15 051 €.
- Disponibilités : 2 803 €.
- Charges constatées d'avances : ZÉRO EURO (0,00 EUR).

Passif**Capitaux propres :**

- Capital social ou individuel : DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).
- Réserve : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Report à nouveau : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Résultat de l'exercice : - 4 733 €.
- Provisions : ZÉRO EURO (0,00 EUR).

Dettes :

- Emprunts et dettes assimilées : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours : ZÉRO EURO (0,00 EUR).
- Fournisseurs et comptes rattachés : 73 722 €.
- Dettes fiscales et sociales : 194 €
- Autres dettes (dont comptes courants d'associés) : 612 217 €.
- Produits constatés d'avance : ZÉRO EURO (0,00 EUR).

3)

Autres informations

- Procès ou litiges en cours : néant.
- Salariés, engagements et actes divers : néant.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX

Les actions objet des présentes appartiennent aux **CEDANTS** :

Concernant Monsieur BARKHATE

- **Concernant les actions numérotées de 1 à 10**
Pour les avoir acquises de Monsieur Philippe JUZON, aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 30 décembre 2014, enregistré le 6 février 2015 bordereau n°2015/264 case n°25
- **Concernant les actions numérotées de 11 à 50**
Pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire
- **Concernant les actions numérotées de 61 à 90**
Pour les avoir acquises de Monsieur Michel OUAKNIN, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 7 mai 2007, enregistré le 1^{er} juin 2007 bordereau n°2007/282 case n°9
- **Concernant les actions numérotées de 96 à 100**
Pour les avoir acquises de Monsieur Armand SIBONI, aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 18 septembre 2007, enregistré le 21 septembre 2007 bordereau n°2007/495 case n°10,

Concernant la société BERCA IMMOBILIER

Pour avoir acquis les dix actions, numérotées de 51 à 60 de Monsieur Mahar JALILI HAGHIGHI, aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 29 novembre 2011, enregistré le 13 décembre 2011 bordereau n°2011/2 801 case n°42.

Concernant l'indivision MALRIC composée de :

Madame Jacqueline BATHORE Veuve MALRIC

Madame Christelle MALRIC épouse BOLOT

Madame Delphine MALRIC

Pour avoir recueilli les actions numérotées de 91 à 95 dans la succession de Monsieur Gilbert Edmond Jean-Marie MALRIC, retraité, décédé le 14 mai 2014, à MONTPELLIER (34) ainsi qu'il résulte de :

- L'acte de notoriété reçu par Maître Marc PARADIS, Notaire à BAILLARGUES le 8 octobre 2014 dont une copie demeure annexée aux présentes après mention

a m s ja y u

- L'acte de déclaration d'option reçu par Maître Marc PARADIS, Notaire à BAILLARGUES le 26 novembre 2014 dont une copie demeure annexée aux présentes après mention

CLAUSE D'AGREMENT

L'article des statuts dispose :

" La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés. "

« L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des deux tiers des voix des associés disposant du droit de vote. »

En conséquence, la présente convention est soumise à agrément.

La cession d'actions objet des présentes a été agréée par les associés, aux termes d'une décision unanime des associés en date du 6 avril 2021 dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance la société est en règle avec la réglementation sur les sociétés civiles et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements ainsi qu'il résulte d'un extrait « K bis » délivré par le Tribunal de commerce de MONTPELLIER en date du 10 mai 2021 annexé ;
- que le **CESSIONNAIRE** a reçu, préalablement à la cession, une copie certifiée conforme des procès-verbaux des différentes assemblées générales ordinaires et extraordinaires tenues par la société au cours des trois dernières années ainsi que le rapport du commissaire à la transformation;
- que le **CESSIONNAIRE** a reçu du cabinet CONSILEO, 321 rue de l'Industrie à MONTPELLIER (34070) expert-comptable de la société les documents comptables du dernier exercice social,
- la société n'est l'objet d'aucune procédure pour quelque raison que ce soit
- Avoir remis au **CESSIONNAIRE** une attestation indiquant que la société est à jour du paiement de la TVA et de l'impôt sur le revenu, le tout demeuré annexé ;

B – SITUATION BANCAIRE

Compte courant N°980 2111 9592 BANQUE POPULAIRE DU SUD
Agence MONTPELLIER RICHTER : solde créditeur au 5 mai 2021 de
2 802,67 €

C - ACTIF IMMOBILIER

La société est propriétaire des biens suivants :

Désignation

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 24 boulevard Benjamin Milhaud,
Une maison à usage d'habitation
Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
KL	567	24 bd Benjamin Milhaud	00ha 03a 62ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Effet relatif

1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique GRASSET, Notaire à BAILLARGUES (Hérault), le 28 avril 2006 Publié au service de la publicité foncière du premier Bureau de MONTPELLIER le 16 juin 2006 volume 2006P numéro 8208.

Origine de propriété

1 - Origine de propriété immédiate

La société VILLA CATHERINE est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de :

1) Madame Blanche Juliette SUCARANA, retraitée, demeurant à MONTPELLIER (34000) 24 boulevard Benjamin Milhaud,
Née à QUARANTE (34310), le 24 septembre 1906,
Veuve de Monsieur René Julien ALBERT et non remariée.
De nationalité française.
"Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jean-Claude ALBERT, retraité, époux de Madame Claude Danièle MERCADER, demeurant à COMBAILLAUX (34270), 2 Les Hauts de la Fontaine,

Né à BEDARIEUX (34600) le 25 décembre 1936,
Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 8 décembre 1973.
Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

"Résident» au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique GRASSET, Notaire à BAILLARGUES (Hérault), le 28 avril 2006 Publié au service de la publicité foncière du premier Bureau de MONTPELLIER le 16 juin 2006 volume 2006P numéro 8208.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix de QUATRE CENT CINQUANTE SEPT MILLE TROIS CENT QUARANTE SEPT EUROS ET HUIT CENTS (457.347,08 EUR) HORS TVA devant être payé de la manière ci-après indiquée :

a- PARTIE PAYEE COMPTANT :

La somme de QUATRE-VINGT ONZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET QUARANTE ET UN CENTS (91.469,41 EUR) a été payée comptant par L'ACQUEREUR au VENDEUR qui l'a reconnu et lui en consenti bonne et valable quittance d'autant.

b MODALITES PAIEMENT DU SOLDE

La somme de TROIS CENT SOIXANTE CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS SOIXANTE SEPT (365.877,67 EUR) formant le solde du prix de la vente a été stipulé payable au plus tôt lors de l'achèvement de

C NH  V a 4 4

l'IMMEUBLE dont devaient dépendre les locaux que l'ACQUEREUR du terrain devait vendre au VENDEUR du terrain et au plus tard le 31 janvier 2008

2) Madame Blanche SUCARANA, veuve de Monsieur René ALBERT, a, suivant acte reçu par Maître Luc RIBAUD, notaire à MONTPELLIER, le 19 mai 2006, a fait donation à Monsieur Jean-Claude ALBERT, son seul présomptif héritier, de la somme de CENT CINQUANTE NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (159.800,00 EUR) formant partie de la créance totale de DEUX CENT NEUF MILLE HUIT CENT SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT DIX HUIT CENTIMES (209.807,98 EUR), dont elle était titulaire vis-à-vis de la société VILLA CATHERINE.

3) Madame Blanche SUCARANA, veuve de Monsieur René ALBERT, décédée à SAINT-GELY-DU-FESC (34980) le 26 novembre 2006, a laissé pour unique héritier, son fils, Monsieur Jean-Claude ALBERT ci-dessus plus amplement nommé,

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître Luc RIBAUD, notaire à MONTPELLIER le 09 février 2010.

4) La construction de l'ensemble immobilier projeté par la société VILLA CATHERINE du terrain n'ayant pu être réalisée, un protocole d'accord transactionnel, a été régularisé entre la société VILLA CATHERINE et Monsieur Jean-Claude ALBERT aux termes duquel il a été convenu ce qu'il suit :

La société VILLA CATHERINE s'est engagée à régler la somme totale de TROIS CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES (387.655,76 EUR) à Monsieur ALBERT, tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'ayant-droit de sa mère, Madame Blanche ALBERT, née SUCARANA

Ladite somme de 387.655,76 euros se décomposant comme suit :

Principal : 365.877,67 euros

Intérêts : 18.978,14 euros

Article 700 du CPC : 1.200,00 euros

Dépens : 1 .599,95 euros

Somme ramenée à QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR) que la société VILLA CATHERINE a réglé, à Monsieur ALBERT, au moyen de huit échéances successives d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR) chacune, savoir :

- à concurrence de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 EUR) hors la comptabilité directement entre les parties

- le solde à concurrence de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR) par la comptabilité de Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES

5) Aux termes d'un acte complémentaire à l'acte de vente en date du 28 avril 2006, reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES les 25 et 27 avril 2012 publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 16 juin 2006 volume 2006P numéro 8208, la société VILLA CATHERINE a versé la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR) à Monsieur Jean-Claude ALBERT qui a donné mainlevée pure et simple sur la totalité de sa créance garantie en principal, intérêts et accessoires, avec désistement de tous droits et consent à la radiation entière et définitive de l'inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire prise à son profit au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 décembre 2008, volume 2008V numéro 8427.

II – Antérieurement :

Ledit BIEN dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux ALBERT-SUCARANA, savoir :

- le terrain par suite de l'acquisition que Monsieur René ALBERT en avait faite pour le compte de la communauté de biens existant avec son épouse, Blanche SUCARANA, de :

Monsieur Léon Paul CROS, Entrepreneur de Travaux Public, MONTPELLIER, le 3 mars 1909 et Madame Léontine GOUZIN, son épouse née à MONTPELLIER, le 30 juin 1908, demeurant ensemble 1 Rué Provence à MONTPELLIER,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Antoine DOMERGUE, Notaire à MONTPELLIER, le 16 Avril 1955 dont une expédition a été transcrite au bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 22 Avril 1955 volume 1868 numéro 33,

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

. La construction, par accession, pour l'avoir fait édifier, sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

Décès de Monsieur René Julien ALBERT

ORIGINAIREMENT, l'immeuble ci-dessus désigné communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame René ALBERT savoir :

- Monsieur René Julien ALBERT, en son vivant retraité Instituteur, époux de Madame Blanche Juliette SUCARANA, demeurant 1 Rue de Catalogne à MONTPELLIER, né à LAMALOU LES BAINS le 25 juin 1905, est décédé à MONTPELLIER, le 4 septembre 1987, laissant pour recueillir sa succession :

Son épouse survivante, restée sa veuve, Madame Blanche SUCARANA, cidessus nommée, qualifiés et domiciliée, commune légalement en biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de QUARANTE, le 17 juillet 1928, et usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil,

Et pour seuls héritiers, conjointement et indivisément entre eux pour le tout ou divisément chacun pour moitié, ses deux enfants issus de son union avec son épouse survivante, sauf les droits revenant à cette dernière :

Mademoiselle Jeannine ALBERT,
Et Monsieur Jean-Claude ALBERT,

Ainsi que ces qualités héréditaires résultent d'un acte de notoriété reçu par Maître Bernard DOMERGUE, notaire à MONTPELLIER, le 29 février 1988.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de cette succession a été constatée aux termes d'une attestation immobilière dressée par Maître Bernard DOMERGUE, notaire à MONTPELLIER, le 3 mars 1988 dont une expédition a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 19 avril 1988 volume 390 numéro 86.

Décès de Mademoiselle Jeannine Marie Arlette ALBERT



Mademoiselle Jeannine Marie Arlette ALBERT, en son vivant sans profession, demeurant à MONTPELLIER 24 Boulevard Benjamin Milhaud, célibataire, est décédée à MONTPELLIER (34000), le 29 septembre 2005

LAISSANT, à défaut d'enfants légitimes, naturels ou adoptifs, ou de descendants d'eux et en l'absence de dispositions de dernière volonté :

Madame Blanche Juliette SUCARANA, retraitée, demeurant à MONTPELLIER (34000), 24 boulevard Benjamin Milhaud, susnommée

Sa mère, héritière pour le quart en vertu de l'article 738 du Code Civil.

Monsieur Jean Claude ALBERT, retraité, époux de Madame Claude Danièle MERCADER, demeurant à COMBAILLAUX (34270), 2 Les Hauts de la Fontaine,

cc NM  a  4

Son frère germain, pour être né comme elle de l'union de Monsieur René ALBERT, décédé et de Madame Blanche SUCARANA, son épouse, restée sa veuve,

Héritier pour les trois quarts en vertu de l'article 738 du Code Civil,

Ainsi que ces faits et qualités résultent d'un acte de notoriété dressé par Maître Christine ROUQUAIROL, notaire salarié à BAILLARGUES, le 20 mars 2006

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Christine ROUQUAIROL Notaire à BAILLARGUES, le 29 mars 2006 dont une expédition est en cours de publication au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER

Servitudes

Le CEDANT déclare, à titre de condition substantielle et déterminante sans laquelle le CESSIONNAIRE n'aurait pas contracté aux présentes, qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Association syndicale autorisée

Le Cédant déclare que l'immeuble ci-dessus plus amplement désigné n'est pas compris dans le périmètre d'une association syndicale autorisée.

Urbanisme

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Une notice d'urbanisme a été délivrée le 29 mars 2021 par la Commune de MONTPELLIER.

Le contenu de cette notice dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les servitudes d'utilité publique applicables
- Les opérations concernant le terrain
- Autres servitudes

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Les CEDANTS s'obligent, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès du CESSIONNAIRE.

Un état hypothécaire délivré le 20 avril 2021 et certifié à la date du 16 avril 2021 révèle :

1) Une inscription d'hypothèque légale prise contre la société VILLA CATHERINE au profit du Trésor Public suivant avis d'imposition rendu exécutoire par la Mairie de MONTPELLIER et pris en charge par le Trésorerie Municipale de MONTPELLIER le 21 février 2012 pour un montant en principal de 24 862 euros

inscrite au service de la publicité foncière de MONTPELLIER I, le 18 juillet 2013, volume 3404P01 2013V, n°4803, avec effet jusqu'au 10 juillet 2023.

Par acte en date du 5 mai 2021 annexé, le créancier a donné mainlevée. Le **CESSIONNAIRE** donne l'ordre au notaire soussigné de procéder à la mainlevée à ses frais.

2) Une inscription d'hypothèque légale prise contre la société VILLA CATHERINE au profit du Trésor Public en vertu de divers rôles, le dernier mis en recouvrement le 26 août 2013 pour un montant en principal de 30 779 euros

inscrite au service de la publicité foncière de MONTPELLIER I, le 29 octobre 2013, volume 3404P01 2013V, n°7159, avec effet jusqu'au 28 octobre 2023.

Par acte en date du 10 mai 2021 annexé, le créancier a donné mainlevée. Le **CESSIONNAIRE** donne l'ordre au notaire soussigné de procéder à la mainlevée à ses frais.

Les **CEDANTS** déclarent que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Situation Locative

Le **CEDANT** déclare, à titre de condition substantielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté aux présentes, n'avoir consenti aucun contrat de bail, aucune convention de mise à disposition, aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le bien immobilier sis à MONTPELLIER.

PASSIF DE LA SOCIETE

1°) Existence de comptes courants d'associés

Il résulte d'une attestation en date du 11 mai 2021 demeurée ci - annexée émanant de la société d'expertises comptable CONCILEO sise à MONTPELLIER, 32 Rue de l'Industrie, qu'il existe les comptes courants associés suivants :

- 1) Montant du compte courant pour Monsieur Hubert BARKATE : quatre cent cinquante-quatre mille neuf cent soixante-dix-neuf euros et quatre-vingt-dix centimes (454 979,44 eur).
- 2) Montant du compte courant pour la SARL BERCA IMMOBILIER : cent cinquante-sept mille cent soixante-trois euros et soixante-trois centimes (157 163,63 eur) se décomposant comme suit :
En principal : 157 102,17 €
Intérêts au 12/05/2021 : 61,46 €
- 3) Montant du compte courant pour l'indivision MALRIC : cent trente-cinq euros et soixante-quinze centimes (135,75 eur).

Les comptes courants associés font l'objet d'un rachat de créance par le Cessionnaire payable comptant concomitamment aux présentes.

2°) Autres passifs

- Prêt : NEANT
- procès ou litiges en cours : NEANT.
- engagements et actes divers : NEANT.

Ce n'est pas un acte

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

INFORMATION DES SALARIES

La loi numéro 2014-856 du 31 juillet 2014 codifiée aux articles L 23-10-1 et suivants du Code de commerce instaure une obligation d'information préalable des salariés dans certaines hypothèses de cession de titres sociaux.

Les **CEDANTS** déclarent que la société n'emploie actuellement aucun salarié et qu'elle n'a jamais employé de salarié.

II - LEVEE DES CONTIONS SUSPENSIVES ET DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à NARBONNE du 15 avril 2021, les **CEDANTS** se sont engagés à céder à la société dénommée **GROUPE S.M.**, Société par actions simplifiée au capital de 3000000,00 €, dont le siège est à NARBONNE (11100), 26 RUE ARISTIDE BOUCICAUT, identifiée au SIREN sous le numéro 324355478 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NARBONNE, qui a promis d'acquiescer et qui se substitue aux présentes, la société dénommée **SM DEVELOPPEMENT** qui accepte, les titres objet des présentes, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives et particulières ci-après littéralement retranscrites :

« CONDITIONS SUSPENSIVES DIVERSES

La présente convention est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

1. *Que les **CEDANTS** justifient d'une propriété régulière concernant les titres cédés et de la capacité de l'aliéner.*
2. *Que l'état à requérir auprès du greffe du Tribunal de commerce compétent ne révèle aucun nantissement des titres cédés ni aucune procédure collective ouverte à l'encontre de la société ou de ses membres.*
3. *Que la **SCI VILLA CATHERINE** justifie d'une propriété régulière concernant le bien immobilier sis à MONTPELLIER (34000), 24 Boulevard Benjamin Milhaud*
4. *Que les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne révèlent pas de servitudes, de charges, ni de vices non révélés aux présentes et pouvant grever l'immeuble sis à MONTPELLIER 24 Boulevard Benjamin Milhaud, propriété de la société, et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **CESSIONNAIRE** déclare être à usage du permis de construire 10 logements d'une surface de plancher de 700,20 m² pour une surface taxable de 1187,40 m² conformément à l'autorisation délivrée par Monsieur le Maire de la Commune de MONTPELLIER le 30 mars 2020 sous le n° PC 34172 20 V0010 en date du 30 mars 2020.*
*Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice du **CESSIONNAIRE** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en*

résultant, sans recours contre quiconque.

5. Que l'état hypothécaire ne révèle l'existence d'aucune saisie ou inscription et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou à défaut mainlevée des inscriptions
6. Que soient respectées les dispositions de la loi numéro 2014-856 du 31 juillet 2014 sur le droit à l'information des salariés dans la mesure où la cession entrerait dans son champ d'application.
7. Que le **CESSIONNAIRE** ne soit pas dissout ou en état de l'être.
8. Absence d'état de cessation de paiements, de toute Procédure Collective et de toute procédure d'alerte (au titre de l'article L.234-2 du Code de Commerce) en cours à l'encontre de la Société ;

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT

Le **CESSIONNAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition et que la présente convention n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Transformation de la société SCI VILLA CATHERINE en SAS et modification de la dénomination sociale

Les soussignés précisent qu'au jour de la réitération de l'acte fixée au **15 mai 2021** au plus tard, le **CESSIONNAIRE** acquerra des actions de SAS et non plus des titres sociaux de SCI de la société qui sera désormais dénommée VILLA CATHERINE et non plus SCI VILLA CATHERINE.

En effet, de convention expresse entre les parties, la présente cession interviendra après que l'opération juridique suivante ait été réalisée sur la SOCIETE, à savoir :

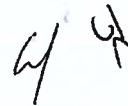
- TRANSFORMATION EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE « VILLA CATHERINE » de la Société Civile Immobilière « S.C.I VILLA CATHERINE »,

Cette opération juridique préalable constitue une condition essentielle et déterminante à la volonté du **CESSIONNAIRE**, sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté aux présentes.

Cette condition devra être réalisée par les **CEDANTS** sous peine de caducité de la présente CONVENTION.

Les **CEDANTS** devront donc entamer sans délai les démarches de manière à être prêt au dépôt des formalités pour le **7 mai 2021** et justifier de l'**extrait K Bis** actant de la transformation de la société en SAS au plus tard au jour de l'acte authentique de cession.

A cet effet, les Cédants transmettront sans délai au Cessionnaire tout projet de documents (projet de statuts, projet de PV AGE) ainsi que le rapport du commissaire à la transformation afin que le Cessionnaire puisse procéder à la revue desdits documents ainsi que tout document qui pourrait être raisonnablement demandé par le Cessionnaire dans le cadre du projet de transformation.

c MH  a 

Le Cessionnaire sera régulièrement tenu informé de l'état d'avancement du projet de transformation, notamment de l'établissement des différents documents sociaux requis ainsi que du dépôt des documents sociaux à l'enregistrement et au greffe compétent.

Le **CESSIONNAIRE** assumera tous les frais droits et honoraires de transformation.

Cette opération sera réalisée par le cabinet d'expertise comptable **CONSILEO**, 321 rue de l'Industrie à MONTPELLIER (34070) qui établira et fera signer les actes et formalités aux **CEDANTS**.

Enfin, la totalité des actions de la SAS « VILLA CATHERINE », seront cédées au profit du **CESSIONNAIRE** aux conditions prévues aux présentes.

Le **CESSIONNAIRE** aura la pleine propriété et la jouissance des actions et sera alors subrogé dans tous les droits et obligations attachés à celles-ci.

2°) Démission de Monsieur BARKATE de ses fonctions de dirigeant

Les présentes sont soumises à la condition particulière que Monsieur Hubert BARKATE, seul dirigeant et mandataire social de la Sociétés, intervienne à l'acte authentique de cession de titres et présente sa démission sans préavis, condition ni indemnité à la charge de la société VILLA CATHERINE de l'ensemble de ses mandats sociaux et salariés au sein de la société actuellement dénommée SCI VILLA CATHERINE. Le Dirigeant demandera à être dispensé de tout préavis de démission qui serait requis par les statuts de la Société. Le Cessionnaire s'engage à faire son affaire personnelle de la nomination d'un nouveau gérant de la Société à la Date de Réalisation. Les frais et honoraires afférents à ce changement de gérant seront supportés par la société.

La démission de Monsieur Hubert BARKATE prendra effet à la date de signature de l'acte authentique et il signera à cet effet une lettre de démission, étant entendu que cette lettre devra mentionner qu'aucune somme ne reste due par la Société au titre de ses fonctions et que le démissionnaire renonce à toute réclamation quelle qu'elle soit à l'encontre de la Société.

Les Cédants reconnaissent et s'engagent à ce que le départ du Dirigeant de la Société au titre des fonctions qu'il exercera jusqu'à la signature de l'acte authentique à quelque titre que ce soit (notamment en tant que mandataire social) n'aura pas pour effet d'entraîner de coût, frais ou rémunération de quelque nature que ce soit à son profit à la charge de la Société, préalablement ou postérieurement à la signature de l'acte authentique.

3°) Désignation de Monsieur MARATUECH en qualité de Président

Monsieur André MARATUECH devra être désigné en qualité de Président de la société au plus tard au jour de l'acte authentique de cession.

4°) Engagements du CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** s'engage, à :

a) **Régulariser**, au jour de la signature de l'acte authentique de cession de titres, au nom et pour le compte de la SCI VILLA CATHERINE avec la société dénommée LHENRY ARCHITECTURE, SARL, Inscrite au Tableau Régional de l'Ordre des Architectes du Languedoc-Roussillon sous le numéro S01576, domiciliée 127 rue d'Alco, 34080 MONTPELLIER, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 538 717 810 le contrat de maîtrise d'œuvre d'un montant total de 120 000 € HT concernant la

construction d'un immeuble de 10 logement sis à MONTPELLIER (34070) 24 Bd Benjamin Milhaud dont une copie demeure annexée après mention

b) **procéder**, au jour de la signature de l'acte authentique de cession de titres, au règlement des premiers honoraires de conception de l'équipe de maîtrise d'œuvre correspondant aux factures suivantes dont une copie demeure annexée après mention :

- note d'honoraires n°2020-10/1919-SCI CATHERINE du 21-01-2020 pour un montant de 50 990,09 € TTC
- FACTURE n°2020-02/1912-SCI CATHERINE du 21-01-2020 pour un montant de 5 866,72 € TTC

5°) Dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC)

Les parties conviennent expressément que pendant la période intermédiaire, la société dénommée VILLA CATHERINE pourra, si elle le souhaite, procéder au dépôt de la Déclaration d'ouverture de chantier (DROC) auprès de la mairie de MONTPELLIER par suite du permis n° PC 34172 20 V0010 en date du 30 mars 2020.

Dans ce cas, les **CEDANTS** s'engagent à en justifier au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente et à en donner copie au **CESSIONNAIRE** à première demande et au plus tard au jour de l'acte authentique de cession à l'effet de lui permettre notamment d'en justifier auprès de la Mairie et de souscrire aux assurances obligatoires.

LE CESSIONNAIRE, nonobstant la non-réalisation de la condition suspensive ci-après:

« Que l'état hypothécaire ne révèle l'existence d'aucune saisie ou inscription et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou à défaut mainlevée des inscriptions »

Un état hypothécaire délivré le 20 avril 2021 et certifié à la date du 16 avril 2021 révèle :

1) Une inscription d'hypothèque légale prise contre la société VILLA CATHERINE au profit du Trésor Public suivant avis d'imposition rendu exécutoire par la Mairie de MONTPELLIER et pris en charge par le Trésorerie Municipale de MONTPELLIER le 21 février 2012 pour un montant en principal de 24 862 euros

inscrite au service de la publicité foncière de MONTPELLIER I, le 18 juillet 2013, volume 3404P01 2013V, n°4803, avec effet jusqu'au 10 juillet 2023.

Par acte en date du 5 mai 2021 annexé, le créancier a donné mainlevée. Le CESSIONNAIRE donne l'ordre au notaire soussigné de procéder à la mainlevée à ses frais.

2) Une inscription d'hypothèque légale prise contre la société VILLA CATHERINE au profit du Trésor Public en vertu de divers rôles, le dernier mis en recouvrement le 26 août 2013 pour un montant en principal de 30 779 euros

inscrite au service de la publicité foncière de MONTPELLIER I, le 29 octobre 2013, volume 3404P01 2013V, n°7159, avec effet jusqu'au 28 octobre 2023.

a M ✓ a q ur

Par acte en date du 10 mai annexé, le créancier a donné mainlevée. Le **CESSIONNAIRE** donne l'ordre au notaire soussigné de procéder à la mainlevée à ses frais.

entend, en parfaite connaissance de cause réitérer les présentes et déclare renoncer expressément tant à l'absence de mainlevée des inscriptions que de prise en charge par le **CEDANT** des frais afférents auxdites mainlevées et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT** et le notaire soussigné.

Les conditions suspensives et particulières étant à ce jour réalisées ou considérées comme réalisées,

CECI EXPOSE, il est passé à la cession d'actions objet des présentes :

CESSION D' ACTIONS

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte et sous la Garantie du Garant telle que visée aux présentes, avec tous les droits et obligations y attachés, la totalité des cent (100) actions, numérotées de 1 à 100, formant le capital social de la Société SAS VILLA CATHERINE, et représentant cent pour cent (100%) du capital social, des droits de vote et des droits aux dividendes de la Société VILLA CATHERINE, soit :

- 1) **85 actions, numérotées de 1 à 50, de 61 à 90 de 96 à 100 détenues par Monsieur Hubert BARKATE,**
- 2) **10 actions, numérotées de 51 à 60 détenues par la société BERKA IMMOBILIER**
- 3) **5 actions, numérotées de 91 à 95 détenues par l'indivision consorts MALRIC**

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

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des actions cédées rétroactivement à compter de la date de transformation de la société civile immobilière en société par actions simplifiée et d'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, à savoir le 30 avril 2021.

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

Les **CEDANTS** auront droit aux résultats pour la période courue du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 30 avril 2021, date de transformation de la société civile immobilière en société par actions simplifiée et d'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Le **CESSIONNAIRE** a ainsi seul droit aux dividendes à compter du 30 avril 2021, jour de la transformation de la société civile immobilière en société par actions simplifiée et d'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Les revenus des actions distribués postérieurement au 30 avril 2021, jour de la transformation de la société civile immobilière en société par actions simplifiée et d'assujettissement à l'impôt sur les sociétés seront affectés en totalité au **CESSIONNAIRE**.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE SEPT CENT VINGT ET UN EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (237 721,18 EUR)** pour l'acquisition de 100 actions soit **2 377,2118 € par action.**

Ce prix a été déterminé comme suit :

Valeur vénale du bien immobilier sis à MONTPELLIER (34000),
24 Boulevard Benjamin Milhaud 850 000,00 Eur
- Compte courant associé M. BARKATE à ce jour..... - 454 979,44 Eur
- Compte courant associé SARL BERCA IMMO à ce jour - 157 163,63 Eur
se décomposant comme suit :
En principal : 157 102,17 €
Intérêts au 12/05/2021 : 61,46 €
- Compte courant associé Indivision MALRIC à ce jour.... - 135,75 Eur
Valeur globale des titres = 237 721,18 Eur

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE**ORIGINE DES FONDS**

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES CEDANTS

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

1) Monsieur Hubert BARKATE

cède QUATRE-VINGT-CINQ (85) actions pour un montant de **2 377,2118 EUR** chacune, soit un total de **DEUX CENT DEUX MILLE SOIXANTE-TROIS EUROS SOIXANTE TROIS CENTIMES (202 063,63 EUR)**

Ci202 063,63 €

2) La société BERCA IMMOBILIER

cède DIX (10) actions pour un montant total de **VINGT-TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET DOUZE CENTIMES (23 772,12 EUR)**., soit de **2 377,2118 EUR** chacune

Ci23 772,12 €

3) Les coindivisaires, Madame Jacqueline MALRIC Madame Christelle BOLOT et Madame Delphine MALRIC cédant CINQ (5) actions pour un montant de 2 377,2118 EUR chacune, soit ensemble un total de ONZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT SIX EUROS ET SIX CENTIMES (11 886,06 EUR)

a m s a y

Ci11 886,06 €

Le prix de vente sera réparti dans les proportions suivantes entre chacune des cédantes coïndivisaires conformément au barème fiscal de l'usufruit :

- a) Madame Jacqueline MALRIC titulaire d'un quart en pleine propriété et de trois quart en usufruit : pour un montant total de **QUATRE MILLE SEPT CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES (4 754,42 EUR)**

Ci4 754,42 €

se décomposant comme suit :

Un quart en pleine propriété (11 886,06 EUR / 4) : pour un montant de **DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES (4 754,42 EUR)**

Ci2 971,52 €

+

Trois quart en usufruit (20 % de 8 914,54 € (11 886,06 € – 2 971,52 €) : pour un montant de **MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (1 782,90 EUR)**

Ci1 782,90 €

- b) Madame Delphine MALRIC titulaire de la moitié indivise des trois quart en nue propriété (50 % de 7 131,64 EUR (8914,54 € - 1782,90 €)) :

pour un montant de **TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE CINQUEUROS ET QUATRE VINGT DEUX CENTIMES (3 565,82 EUR)**

Ci3 565,82 €

- c) Madame Christelle MALRIC titulaire de la moitié indivise des trois quart en nue propriété ((50 % de 7 131,64 EUR (8914,54 € - 1782,90 €)) :

pour un montant de **TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE CINQUEUROS ET QUATRE VINGT DEUX CENTIMES (3 565,82 EUR)**

Ci3 565,82 €

Etant ici précisé qu'il s'agit de sommes brutes. Les créances et autres frais éventuels n'ayant pas été déduits.

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

1) DECLARATIONS DU DIRIGEANT ET DES CEDANTS ET GARANTIES DES GARANTS

Les CEDANTS, en ce compris le Dirigeant, déclarent et garantissent au CESSIONNAIRE ce qui suit.

a) Autorisations et capacité des CEDANTS

La SARL BERCA IMMOBILIER est valablement constituée et immatriculée conformément aux lois qui lui sont applicables, et les **CEDANTS** ont la pleine capacité et tous pouvoirs pour signer les présentes, exécuter l'ensemble de ses obligations aux termes des présentes et réaliser les opérations qui y sont prévues.

La SARL BERCA IMMOBILIER n'est pas en état de cessation de paiements et ne fait pas l'objet d'une procédure collective ou de tout autre procédure ayant des effets similaires, et aucune circonstance ne permet à quiconque de réclamer la nullité, la dissolution ou la liquidation de la SARL BERCA IMMOBILIER. Les **CEDANTS** autres que la SARL BERCA IMMOBILIER ne font pas l'objet d'une procédure de surendettement.

b) Statuts – Immatriculation

La société VILLA CATHERINE exerce ses activités conformément à l'objet visé dans ses statuts et est en situation régulière au regard du droit des sociétés.

Les statuts de la société VILLA CATHERINE, ainsi que le fonctionnement et les décisions de ses organes sociaux, ont été et sont conformes à la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions des organes sociaux de la société ont été valablement prises. Il est remis au Cessionnaire l'ensemble des décisions sociales.

Il n'existe pas de pacte d'associés entre les associés de la Société et la Société n'est partie à aucun pacte d'associés avec les Cédants ou des tiers. A ce titre, aucun accord n'existe entre les associés de la Société portant directement ou indirectement sur les titres cédés ou sur le transfert de leur propriété ou de leur jouissance.

La société n'est pas en état de cessation des paiements et ne fait pas l'objet d'une procédure collective ou de tout autre procédure ayant des effets similaires, et aucune circonstance ne permet à quiconque de réclamer la nullité, la dissolution ou la liquidation de la Société.

c) Titres de la Société

Toutes les actions composant le capital de la Société sont valablement émises et entièrement libérées, elles n'ont été ni entièrement ni partiellement remboursées et librement cessibles et la collectivité des associés a donné son consentement à la cession rappelée dans l'exposé qui précède conformément aux statuts de la Société;

Les Cédants déclarent qu'un procès verbal de cette décision a été établi.

Les actions sont libres de toute restriction, nantissement ou sûreté.

La liste des associés, ainsi que celle de la répartition du capital de la société, arrêtées au jour précédant le jour de cession est la suivante :

Le capital social est fixé à DIX MILLE EUROS. Il est divisé en CENT (100) actions de DIX EUROS chacune, numérotées de 1 à 100 réparties comme suit :

- à Monsieur Hubert BARKATE, 85 actions, numérotés de 1 à 50, de 61 à 90 de 96 à 100
- à SARL BERCA IMMOBILIER, 10 actions, numérotés de 51 à 60
- à INDIVISION Gilbert MALRIC, 5 actions, numérotés de 91 à 95

Les **CEDANTS** ont la pleine, entière et valable propriété des titres Cédés à hauteur des nombres et des pourcentages qui sont indiqués.

A l'exception des Titres Cédés, il n'existe aucune autre valeur mobilière donnant, immédiatement ou à terme, accès au capital, aux droits de vote ou aux profits de la Société, ni aucune option, promesse, obligation ou autre accord ou engagement, au titre desquels la Société serait obligée de créer d'autres actions ou valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, et la Société n'a émis aucun emprunt obligataire.

La Société ne détient, directement et/ou indirectement, aucune participation dans une quelconque société ou autre entité ou groupement de

Handwritten signatures and initials:
 a AM ✓ a 4 H

quelque nature que ce soit, ni aucun titre pouvant donner vocation à une telle participation.

La Société n'a pris aucun engagement de souscription au capital d'une autre société ou d'un groupement quelconque.

La Société n'est partie à aucune convention susceptible d'entraîner à sa charge une responsabilité illimitée, solidaire ou non, ou une obligation de garantie ou d'indemnisation illimitée. La Société n'est partie à aucune convention de garantie d'actif ou de passif au titre de laquelle la Société pourrait être tenue à une obligation d'indemnisation d'un tiers.

La Société n'exerce pas de fonction de mandataire social ni de dirigeant de droit ou de fait dans une quelconque société, association ou groupement.

d) Comptes annuels

Les comptes annuels (bilan, comptes de résultats et annexes) de la Société, arrêtés au 31 décembre 2020, ont été établis conformément aux principes comptables en vigueur.

Les différents livres et documents comptables requis par la réglementation en vigueur ont été régulièrement tenus, ils reflètent la situation exacte et à jour de la Société.

La Société est valablement propriétaire légitime, sans contestation, restriction, ni réserve quelconques, de tous les éléments d'actifs figurant arrêtés au bilan clos au 31 décembre 2020, qu'ils soient meubles, ou immeubles, corporels ou incorporels.

e) Immobilisations corporelles et incorporelles Matériel, installations et équipements

La Société est propriétaire des immobilisations corporelles et incorporelles du matériel, des installations figurant arrêtés au bilan clos au 31 décembre 2020, lesquels sont en état normal d'utilisation, d'entretien et de réparation, et sont conformes aux prescriptions légales ou réglementaires qui leur sont applicables.

f) Stocks

Les stocks apparaissant à sa situation comptable arrêtée au 31 décembre 2020, ont été inventoriés correctement selon les méthodes ou usage dans la profession.

g) Sûretés

Les éléments actifs mobiliers ne font l'objet d'aucun gage ou nantissement, et les actifs immobilisés ne sont grevés d'aucune hypothèque, servitude ou droit quelconque au profit de tiers à l'exception des inscriptions suivantes révélées par Un état hypothécaire délivré le 20 avril 2021 et certifié à la date du 16 avril 2021 :

1) Une inscription d'hypothèque légale prise contre la société VILLA CATHERINE au profit du Trésor Public suivant avis d'imposition rendu exécutoire par la Mairie de MONTPELLIER et pris en charge par le Trésorerie Municipale de MONTPELLIER le 21 février 2012 pour un montant en principal de 24 862 euros inscrite au service de la publicité foncière de MONTPELLIER I, le 18 juillet 2013, volume 3404P01 2013V, n°4803, avec effet jusqu'au 10 juillet 2023.

Par acte en date du 5 mai 2021 annexé, le créancier a donné mainlevée. Le CESSIONNAIRE donne l'ordre au notaire soussigné de procéder à la mainlevée à ses frais.

2) Une inscription d'hypothèque légale prise contre la société VILLA CATHERINE au profit du Trésor Public en vertu de divers rôles, le dernier mis en recouvrement le 26 août 2013 pour un montant en principal de 30 779 euros inscrite au service de la publicité foncière de MONTPELLIER I, le 29 octobre 2013, volume 3404P01 2013V, n°7159, avec effet jusqu'au 28 octobre 2023.

Par acte en date du 10 annexé, le créancier a donné mainlevée. Le **CESSIONNAIRE** donne l'ordre au notaire soussigné de procéder à la mainlevée à ses frais.

Les **CEDANTS** déclarent que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Les **CEDANTS** s'obligent, s'il existe un ou plusieurs autres créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès du **CESSIONNAIRE**.

La Société n'a donné aucune garantie, aucun cautionnement ou aucun aval pour l'exécution d'engagements contractés soit par des tiers soit par la Société.

h) Engagement hors bilan

Il n'existe aucun engagement hors bilan et notamment pas de crédit-bail.

i) Provisions

Toutes les provisions relevant d'une bonne gestion comptable et financière ont été constatées, dans les écritures comptables ; et, en particulier, toutes les provisions nécessaires ont été faites pour toute imposition directe ou indirecte grevant ou pouvant grever la société pour la période se terminant au jour de la Cession.

j) Contrats en cours

La cession des titres n'aura aucune incidence sur les contrats existant entre la Société et des tiers, et il n'existe aucun contrat, auquel la Société est partie, prévoyant une résiliation anticipée en cas de changement de majorité au sein de la société ou en cas de modification dans la composition des organes d'administration, de direction ou de gestion de la Société.

La Société n'est partie à aucun contrat :

- l'engageant de manière inhabituelle ou anormale par rapport au cours normal des affaires ou à son objet social,
- qui engagerait sa responsabilité de manière indéfinie ou solidaire,

La Société n'a pas consenti d'engagement d'exclusivité, de non-concurrence ou de non-sollicitation envers des tiers de nature à empêcher l'exercice normal de ses activités ou à affecter ses perspectives de développement.

k) Polices d'assurance

Monsieur Hubert BARKATE déclare que le terrain appartenant à la société est convenablement et suffisamment assuré et n'a pas souscrit de polices d'assurance dont la résiliation pourrait intervenir dans un délai d'un an. Toutes les primes arrivées à échéance ont été dûment payées.

Monsieur Hubert BARKATE déclare qu'il n'existe aucune contrevention à aucune stipulation des polices susvisées et a valablement et dans les délais requis effectué toutes les formalités et déclarations nécessaires aux termes de ces polices ou de la loi applicable, de telle sorte que la société sera indemnisée pour tout sinistre encouru ou susceptible d'être encouru.

Il n'existe pas de litige en cours sur la mise en jeu des assurances et il n'est survenu, à la connaissance du **GARANT**, aucun évènement de nature à entraîner un tel litige.

La Société n'a subi aucun sinistre de nature à entraver ou ralentir la poursuite continue du cours normal des affaires.

ce nh ↗ a 4/4
 ✓

Aucune correspondance n'a été échangée entre la Société, les courtiers et les compagnies d'assurances ou autres agents d'assurance en vue de résilier les polices d'assurance décrites ci-dessus, d'en augmenter les primes, d'en réduire la couverture, de les modifier autrement de manière défavorable pour la Société ou d'en empêcher le renouvellement aux mêmes conditions qu'actuellement en vigueur. A la connaissance du GARANT, la Société n'a réalisé aucun acte susceptible de permettre aux courtiers, compagnies d'assurance ou autres agents d'assurance de prendre de telles mesures.

l) Créances et endettement

Les créances de la Société qui n'ont pas été encaissées au 30 avril 2021, date de la transformation de la SCI en SAS et de l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés et qui figurent sur la situation arrêtée au 30 avril 2021 sont certaines, liquides et exigibles ou le seront à une échéance dont le terme est stipulé par écrit, ou encore ont été provisionnées selon les règles comptable en vigueur. Aucune n'est susceptible d'une demande reconventionnelle ou d'une compensation.

La Société n'a pas d'autre endettement à long, moyen et court terme que celui apparaissant arrêtés au 30 avril 2021. Elle n'a pas manqué au respect de ses obligations en ce qui concerne les termes et les conditions de cet endettement.

m) Litiges

La Société n'est, au jour de la cession, partie soit en demande, soit en défense, à aucun procès, contentieux, litige, ni à aucun arbitrage. À la connaissance des Garants, aucune procédure, aucune action ou aucune réclamation de quelque nature que ce soit, n'est sur le point d'être entamée, soit par la Société, soit contre la Société ou contre une personne dont les agissements seraient susceptibles d'engager la responsabilité de la Société.

n) Réglementation sociale

La Société s'est toujours conformée à la réglementation sociale et est à jour dans le règlement de l'ensemble de ses cotisations à l'égard de la sécurité sociale, des allocations familiales et des différents organismes de retraite et de chômage.

o) Réglementation fiscale

La Société s'est toujours conformé à la réglementation fiscale, et est à jour des paiements d'impôts directs ou indirects ainsi que des mises en recouvrement des impôts locaux (taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due...) ; Il n'existe à ce jour, aucune réclamation, demande de renseignement ou contestation de la part des autorités fiscales. La Société ne bénéficie pas de régime fiscal particulier qui pourrait être remis en cause par la cession des actions.

Les **CEDANTS** déclarent que l'inexécution de l'engagement de construire pris par la société aux termes de l'acte reçu par Maître GRASSET, Notaire à BAILLARGUES le 28 avril 2006 a donné lieu au paiement régulier des droits de mutation ainsi que des intérêts et pénalités de retard auprès du Trésor Public.

p) Personnel - Mandataires sociaux

Concernant le personnel, le **GARANT** déclare que :

- ✓ Il n'existe actuellement et il n'a jamais existé aucun contrat de travail liant la Société à un employé.
- ✓ la Société n'a recours au service d'aucun collaborateur extérieur, prestataire quelconque, VRP agent commercial ou autre personne n'ayant pas le statut de salarié mais apportant une collaboration régulière à la Société, à l'exception de la mission annuelle des services comptables, juridiques et social du cabinet d'expertise comptable.
- ✓ la Société n'est pas tenue à la désignation d'un comité social et économique,

- ✓ il n'y a jamais eu de grèves ou autres troubles sociaux au sein de la Société et il n'existe à ce jour aucun trouble social ou menace de grève dans la Société.

Concernant les mandataires sociaux, le **GARANT** déclare que :

- ✓ La Société n'a jamais conclu aucun contrat de travail ou de prestation de services avec ses mandataires sociaux anciens ou actuels ou encore leurs ayants droits
- ✓ La Société n'a contracté aucune obligation envers ses mandataires sociaux ou les ayants droit de ceux-ci à titre de pension, retraite complémentaire, plans d'options de souscription ou d'achat d'actions ou autre avantage en nature, en ce compris tout « golden parachute ».

q) Urbanisme

Le Terrain appartenant à la société VILLA CATHERINE sis à MONTPELLIER (34000) 24 Boulevard Benjamin Milhaud, cadastré section KL numéro 567 a fait l'objet successivement :

1°) d'un permis de démolir un logement numéro PD 34 172 04V0091 accordé par Monsieur le Maire de MONTPELLIER le 07 décembre 2004

- D'un procès verbal de constat établi par Maître LE DOUCEN, huissier de justice à MONTPELLIER, attestant l'affichage dudit permis

Ledit permis de démolir n'a fait l'objet d'aucun recours ainsi déclaré par les **CEDANTS**.

2°) d'un permis de construire accordé par Monsieur le Maire de la Ville de MONTPELLIER, le 12 avril 2005, sous le numéro pc 34 172 04 V0373.

Le permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte :

- D'une attestation délivrée le 20 avril 2005 par Maître LE DOUCEN, huissier de justice à MONTPELLIER, en date du 20 avril 2005, attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

Il n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais légaux, ainsi déclaré par les **CEDANTS**.

3°) d'un permis de construire 10 logements d'une surface de plancher de 700,20 m² pour une surface taxable de 1187,40 m² valablement délivré par Monsieur le Maire de la Ville de MONTPELLIER au profit de la société VILLA CATHERINE, sous le n° PC 34172 20 V0010 en date du 30 mars 2020.

Les **CEDANTS** déclarent que ce permis a fait l'objet d'affichages réguliers, de sorte qu'il est devenu définitif comme en atteste le certificat de non recours en date du 21 septembre 2020 délivré par le Tribunal Administratif de MONTPELLIER dont une copie demeure annexée après mention.

PORTEE DES DECLARATIONS ET GARANTIES

Le Cédant/Garant déclare :

- Qu'il n'a pas connaissance de faits ou de circonstances rendant les déclarations faites aux présentes fausses, inexactes ou trompeuses ou susceptibles de réduire la valeur de la Société ;

- Qu'il ne pourra se soustraire aux obligations de garantie souscrites aux termes des présentes ni à la responsabilité financière en résultant en invoquant sa méconnaissance des faits susceptibles d'engager la mise en jeu de la garantie ou invoquant des faits ou informations ne figurant pas expressément dans la garantie.

La présente garantie et les déclarations qui y figurent ne seront limitées ni affectés par les audits, investigations ou examens de la situation et des comptes de la société qui ont pu ou qui pourraient être effectués par le **CESSIONNAIRE** et ses conseils préalablement à la date d'acquisition des titres de la Société.

a AM ⁰⁸ ✓ a 4 4

Il est rappelé en tant que de besoin que l'octroi de la présente garantie a été une condition essentielle et déterminante du consentement du **CESSIONNAIRE** à l'acquisition des titres de la Société.

CONTENU

Ces déclarations faites, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas conclu, la présente convention représentant la totalité du capital social, le **GARANT**, prenant en considération le passif inscrit au 30 avril 2021, et qui figurent sur la situation arrêtée au 30 avril 2021 dont une copie est demeurée annexée, s'engage envers le **CESSIONNAIRE** ou son ayant-cause au maintien de la valeur des actions cédées à la date de ce jour, et par conséquent à le dédommager au prorata du nombre de actions cédées de tout amoindrissement ou diminution de la valeur de l'actif ou de tout accroissement du passif de la société survenant postérieurement mais ayant une origine ou une cause antérieure à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** et résultant :

- 1) soit d'un acte, d'une omission, d'un fait quelconque accompli, réalisé ou survenu en violation ou en contradiction avec les déclarations qui précèdent ;
- 2) soit d'une réclamation, revendication, obligation ou évaluation à l'encontre de la société n'ayant pas fait l'objet d'une provision dans l'arrêté de compte à la date de ce jour ;
- 3) soit des comptes à établir postérieurement à la cession, de répartition au prorata entre **CEDANTS** et **CESSIONNAIRE**, notamment pour les taxes, impôts, factures, droits, sans que cette liste soit limitative.

Le **CESSIONNAIRE** entend se réserver le bénéfice des dispositions de l'article L 624-3 du Code de commerce aux termes desquelles lorsqu'un redressement ou une liquidation judiciaire d'une société fait apparaître une insuffisance d'actif due à une faute de gestion judiciairement constatée, les dirigeants ou certains d'entre eux peuvent, avec ou sans solidarité, être amenés à supporter directement le passif.

Comptes de référence

Les comptes garantis seront les comptes de clôture de la période d'imposition au régime des sociétés de personnes.

Débiteur de la Garantie

Les **CEDANTS** seront garants de la présente garantie.

Nature des sommes versées au titre de la présente garantie de passif

Tout paiement effectué par le Garant au profit du Cessionnaire au titre de la garantie constituera une réduction du prix définitif applicable au prix des Actions de la Société et les Parties acceptent de traiter un tel paiement comme tel à toutes fins, notamment fiscales.

Détermination du préjudice net

Le Préjudice Net est défini comme le montant du Préjudice effectivement subi par le **CESSIONNAIRE** après prise en compte de toute diminution de toute réduction, économie ou récupération d'impôts et taxes que le **CESSIONNAIRE**

et/ou la société aura effectivement et réellement obtenu, ainsi que de toute provision constituée sur « les comptes garantis » devenue définitivement inutile du **GARANT**.

Durée DE LA GARANTIE

Les présentes garanties pourront être mises en œuvre en matière fiscale, parafiscale et sociale jusqu'à l'expiration de la prescription légale applicable en matière de réclamations par des organismes fiscaux et sociaux et des réclamations de salariés pour tout dommage dont l'origine ou la cause est antérieure à la date d'entrée en jouissance, étant convenu que la garantie de passif fiscal ou social ne prendra fin que 30 jours après la solution définitive amiable, contentieuse ou judiciaire découlant des éventuels contrôles. A défaut d'intervention de ces contrôles, la garantie expirera en même temps que le délai pendant lequel ces contrôles étaient susceptibles d'intervenir.

Pour toutes les autres matières, les garanties pourront être mises en œuvre pendant une durée de **TRENTE SIX (36) mois** à compter de la date d'entrée en jouissance.

De convention expresse, le **CESSIONNAIRE** pourra mettre en jeu la présente garantie jusqu'à l'expiration du délai de 36 mois ci-dessus stipulé, quand bien même les sommes éventuellement dues par le **GARANT** ne serait pas connues ou déterminables à cette date, dès lors qu'un événement susceptible d'entraîner l'application de la présente garantie, tel que par exemple et de façon non limitative un litige avec un tiers, sera intervenu avant l'expiration de celle-ci et que le **CESSIONNAIRE** en aura dûment informé le **GARANT** dans les conditions et selon les formes prévues aux présentes. Le **CESSIONNAIRE** devra dans cette hypothèse joindre à sa réclamation tous les éléments d'information en sa possession susceptibles d'en justifier le bien fondé et le quantum.

MISE EN OEUVRE

Pour la mise en œuvre de la garantie, les parties conviennent que le **GARANT** sera tenu informé de toutes réclamations qu'elles soient fiscales ou autres, de toute action contentieuse, de tout fait et événement générateurs de cette garantie.

Il devra être avisé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres contre émargement ou par voie d'huissier au plus tard dans le délai de vingt et un (21) jours à compter de la date à laquelle la société en aura connaissance, de toute vérification ou réclamation des administrations notamment fiscales et sociales.

Le défaut de notification, le retard dans la notification dans le cadre d'une mise en jeu de ladite garantie d'actif et de passif entraînera la déchéance des droits du bénéficiaire à dédommagement au titre des garanties conférées par les **CEDANTS**.

Le Garant disposera d'un délai de vingt et un (21) jours suivant réception d'une Réclamation pour répondre au Cessionnaire et faire valoir ses observations ou contestations motivées, étant précisé que si, les circonstances le requièrent (par exemple en cas de procédure de référé ou de notification assortie d'un délai impératif de réponse) et si le Cessionnaire en justifie dans la notification, ce délai sera réduit à quinze (15) jours (ou tout délai plus court requis par les circonstances), et qu'en cas de non-respect par le Garant de ces délais, il sera réputé accepter irrévocablement et sans réserve la Réclamation.

Dans le cas où une Notification de Réclamation ayant pour origine une Réclamation émanant d'un tiers ou de toute autorité ou procédure engagée par un tiers à l'encontre de la Société, la défense de ses intérêts sera assurée dans les conditions suivantes :

a *MM* *DA* *J* *a* *4* *J*

I - Si le GARANT déclare, dans le délai de vingt et un (21) jours à compter de la notification, vouloir assurer la défense de la Société dans le cadre de la Réclamation d'un Tiers concerné :

1) le Garant choisira, à ses frais, le conseil de la société dans la réclamation d'un tiers;

2) le Garant et son conseil pourront avoir accès à tous documents et informations nécessaires à la défense de la Société dans le cadre de la Réclamation d'un Tiers, à condition de préserver la confidentialité de ces documents et informations et d'établir à chaque fois la liste précise des documents et informations demandés (dès lors qu'un document ou une information ne serait pas précisément listé, il sera réputé ne pas avoir été demandé par le Garant) ;

3) le Garant s'engage à ne pas transiger, acquiescer, se désister ou renoncer à un recours sans l'accord préalable écrit du Cessionnaire qui disposera d'un délai de quinze (15) jours calendaires à l'effet de donner son accord ou refus. A défaut d'accord ou de refus dans ce délai sur le projet de transaction proposé, il sera réputé avoir donné son accord. En cas de refus, le Cessionnaire ne sera pas garanti des éventuels surcoûts qui seraient la conséquence du refus du Cessionnaire.

Dans tous les cas, le Garant s'engage à tenir informé régulièrement le Cessionnaire des principaux événements en lien avec la conduite de la défense des intérêts de la Société et de l'évolution de la Réclamation de Tiers (y compris de l'état d'avancement des négociations).

II - Si le Garant ne souhaite pas assurer la défense de la Société dans le cadre de la Réclamation d'un Tiers concernée, ou à défaut de réponse du Garant dans le Délai de vingt et un (21) jours à compter de la notification, le Cessionnaire aura toute latitude pour conduire au mieux la défense des intérêts de la Société, accepter ou refuser seul une transaction, étant précisé que le Garant aura à tout moment la faculté de notifier au Cessionnaire sa volonté de participer à la défense de la Société dans le cadre de la Réclamation d'un Tiers concernée tant qu'aucun projet de transaction ne sera proposé.

Dans tous les cas :

-la Société, le Garant et le Cessionnaire agiront raisonnablement et prendront toutes dispositions en vue de limiter les dommages pouvant survenir dans le cadre de la Réclamation de Tiers et le montant du Dommage pouvant en résulter, en veillant toutefois à ne pas porter atteinte à leurs intérêts commerciaux ou à leurs bonnes relations avec les administrations concernées par la Réclamation de Tiers.

-Il est précisé si la Réclamation d'un Tiers émane d'une demande d'une administration fiscale, sociale ou douanière et que le Garant entend contester les sommes réclamées par ladite administration, le Garant, dans la limite de la Franchise et du Plafond, tels que stipulés ci-après, s'engage à fournir en temps voulu et si cela est requis, toutes les garanties, consignations et paiements nécessaires, soit à l'obtention de délais de paiement, soit à l'exécution de toutes procédures et ce jusqu'à leur règlement définitif, de telle sorte que ni le Cessionnaire, ni la Société ne soient tenus d'aucune obligation à ce titre.

-L'indemnité due par le Garant devra être payée dans les trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date à laquelle le Garant aura l'obligation de payer cette Réduction du Prix :

- soit en vertu d'un accord écrit entre le Garant et le Cessionnaire,

- soit, en cas de contestation par le Garant d'une Réclamation, qu'elle soit fondée sur une Réclamation de Tiers ou non, en vertu d'une décision de justice exécutoire reconnaissant le bien-fondé de la Réclamation.

-Pour le cas où, dans le cadre de ces litiges fiscaux, parafiscaux ou de sécurité sociale, la Société concernée serait tenue de fournir à l'Administration des cautions ou sûretés jusqu'au règlement définitif de ces litiges, le Garant s'engage, à son choix, soit à constituer directement lesdites sûretés ou cautions exigées par l'Administration au lieu et place de la Société, soit à fournir au profit de la Société des cautions bancaires ou sûretés réelles d'égal montant. En outre, dans l'hypothèse où, nonobstant les recours introduits devant les autorités et/ou les juridictions compétentes, l'Administration exigerait le paiement de tous impôts, taxes, pénalités ou intérêts, le Garant s'engage à consentir à la Société, une avance sans intérêt, de même montant que lesdits impôts, taxes, pénalités ou intérêts, et ce jusqu'à l'issue des procédures et réclamations susvisées.

-Il est entendu que si par la suite, une décision de justice exécutoire en dernier ressort (à la suite des procédures de recours exercées par le Garant) remet en cause le bien-fondé de la Réclamation et la condamnation du Garant au paiement d'une indemnité au titre de la Garantie, le Cessionnaire devra reverser au Garant les sommes versées par ce dernier.

-Toutes notifications à intervenir en vertu du présent engagement de garantie seront effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice ou par lettre remise en mains propres contre émargement.

-La présente garantie ne peut en aucun cas jouer si le **GARANT**, actionné en application de l'article 1857 du Code civil, a lui-même acquitté la dette.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

CREANCE DE M. HUBERT BARKATE CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom de Monsieur Hubert BARKATE d'un montant actuel de quatre cent cinquante-quatre mille neuf cent soixante-dix-neuf euros et quatre-vingt-dix centimes (454 979,44 eur).

Il n'a produit depuis sa constitution aucun intérêt.

CESSION DE CREANCE

Monsieur Hubert BARKATE cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte et qui en paie le montant ce jourd'hui même, sa créance contre la société, Monsieur Hubert BARKATE en donnant bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Par suite, le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits de Monsieur Hubert BARKATE sur ce compte-courant.

Cc nH Ⓢ u H H

CREANCE DE LA SARL BERCA IMMOBILIER CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom de la SARL BERCA IMMOBILIER d'un montant actuel de **cent cinquante-sept mille cent soixante-trois euros et soixante-trois centimes (157 163,63 eur)** se décomposant comme suit :

Capital : 157 102,17 €

Intérêts du 01/01/2021 au 12/05/2021 : 61,46 € qui viennent s'ajouter au capital de 151 102,17 € ci-dessus.

CESSION DE CREANCE

La SARL BERCA IMMOBILIER cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte et qui en paie le montant ce jourd'hui même, sa créance contre la société, la SARL BERCA IMMOBILIER en donnant bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Par suite, le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits de la SARL BERCA IMMOBILIER sur ce compte-courant.

CREANCE DE L'INDIVISION MALRIC CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom de l'indivision Jacqueline MALRIC – Delphine MALRIC – Christelle MALRIC d'un montant actuel de **cent trente-cinq euros et soixante-quinze centimes (135,75 eur)**

CESSION DE CREANCE

L'indivision MALRIC cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte et qui en paie le montant ce jourd'hui même, sa créance contre la société.

Le prix de cession de créance est réparti dans les proportions suivantes entre chacune des coïndivisaires conformément au barème fiscal de l'usufruit :

- a) Madame Jacqueline MALRIC titulaire d'un quart en pleine propriété et de trois quart en usufruit : pour un montant total de ***CINQUANTE QUATRE EUROS ET VINGT NEUF CENTIMES***

Ci54,29 €

se décomposant comme suit :

Un quart en pleine propriété (135,75 EUR / 4) : pour un montant de

Ci33,93 €

+

Trois quart en usufruit (20 % de 101,81 € (135,75 € – 33,94 €) : pour un montant de

Ci20,36 €

Madame Jacqueline MALRIC en donne bonne et valable quittance au **CESSIONNAIRE**.

DONT QUITTANCE

Par suite, le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits de Jacqueline MALRIC sur ce compte-courant.

- b) Madame Delphine MALRIC titulaire de la moitié indivise des trois quart en nue propriété (50 % de 81,46 EUR (135,75 € - 54,29 €)) :

pour un montant de **QUARANTE EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTIMES**

Ci40,73 €

Madame Delphine MALRIC en donne bonne et valable quittance au CESSIONNAIRE.

DONT QUITTANCE

Par suite, le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits de Delphine MALRIC sur ce compte-courant.

- c) Madame Christelle MALRIC titulaire de la moitié indivise des trois quart en nue propriété 50 % de 81,46 EUR (135,75 € - 54,29 €)) :

pour un montant de **QUARANTE EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTIMES**

Ci40,73 €

Madame Christelle MALRIC en donne bonne et valable quittance au CESSIONNAIRE.

DONT QUITTANCE

Par suite, le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits de Christelle MALRIC sur ce compte-courant.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Interviennent aux présentes :

Monsieur Hubert BARKATE, non présent mais représenté à l'acte

La SARL BERCA IMMOBILIER, non présente mais représentée à l'acte

L'indivision MALRIC représentée par sa mandataire, Madame Delphine MALRIC non présente mais représentée à l'acte

Seuls associés présents ou représentés, décident à l'unanimité à compter de ce jour de :

1°) **modifier la répartition des actions** au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

« Le capital social est fixé à la somme de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) et il est divisé en CENT (100) actions de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

a *NH* *φ* *a* *U^A*

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Actions	Numéros affectés
SM DEVELOPPEMENT	100	1 à 100

2°) de prendre acte de la démission que Monsieur Hubert BARKATE vient de leur présenter et de le dispenser expressément tant de la forme que du délai de préavis prévus statutairement et de nommer en qualité de nouveau président Monsieur André MARATUECH pour une durée illimitée à compter de ce jour, en remplacement de Monsieur Hubert BARKATE, président démissionnaire, sans indemnité de part.

3°) transférer le siège social de la société de l'adresse sus-indiquée à celle suivante : NARBONNE (11100), 26 rue Aristide Boucicaut Zac Bonne Source.
En conséquence, l'article 4 des statuts sera modifié de la manière suivante : à NARBONNE (11100), 26 rue Aristide Boucicaut Zac Bonne Source.

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu :

- Pour les **CEDANTS** :
 - * Pour Monsieur Hubert BARKATE en son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes.
 - * Pour la **SARL BERCA IMMOBILIER** en son siège social,
 - * Pour l'indivision **MALRIC** :
 - Madame Jacqueline MALRIC en son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes.
 - Madame Delphine MALRIC en son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes.
 - Madame Christelle MALRIC en son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes.
- Pour le **CESSIONNAIRE** en son siège social.

Pour la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu en l'office notarial.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** fait les déclarations suivantes:

- qu'il est né ainsi qu'il a été dit en tête des présentes ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation de biens, de règlement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction, ni pourvu d'un conseil judiciaire ;
- que sa nationalité est celle indiquée en tête des présentes et n'a jamais changé de nom ni de prénoms depuis leur naissance et qu'il n'est pas en instance de divorce ou de séparation de corps ou de biens.

Le **CEDANT** déclare avoir été informé des dispositions en matière de plus-values.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** fait les déclarations suivantes:

- qu'il est né ainsi qu'il a été dit en tête des présentes ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation de biens, de règlement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction, ni pourvu d'un conseil judiciaire ;
- que sa nationalité est celle indiquée en tête des présentes et n'a jamais changé de nom ni de prénoms depuis leur naissance et qu'il n'est pas en instance de divorce ou de séparation de corps ou de biens.
- n'avoir précédemment conclu aucun avant-contrat en cours de validité sur les biens objet des présentes.
- que la gestion de la société VILLA CATHERINE depuis le 1^{er} janvier 2021 a été conduite en bon père de famille, et qu'il n'existe à la date des présentes aucun événement ou acte de quelque nature que ce soit affectant la société VILLA CATHERINE et ayant eu ou pouvant avoir un effet défavorable sur la société VILLA CATHERINE.
- que la situation financière et le patrimoine de la société VILLA CATHERINE n'ont pas subi de modifications substantielles par rapport à la situation constatée au bilan au 31 décembre 2020 et à la situation arrêtée au 30 avril 2021, date de transformation de la SCI en SAS et de l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés,
- que ladite société n'a consenti aucun prêt ni contracté aucun emprunt et que les modifications intervenues dans ses actifs circulants et ses dettes résultent uniquement de la gestion courante et normale de ses actifs.
- n'avoir conféré aucun droit réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur la société VILLA CATHERINE ou même sur le ou les biens appartenant à la société VILLA CATHERINE,
- n'avoir consenti aucun bail même précaire, aucune prorogation de bail, aucune mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens, si ce n'est qu'avec le consentement préalable du **CESSIONNAIRE**.
- n'avoir embauché aucun personnel, ni versé de rémunérations (y compris celles des dirigeants),
- n'avoir depuis l'avant-contrat entrepris aucune opération exceptionnelle sans l'accord écrit du **CESSIONNAIRE** savoir :
 - ✓ aucun nouvel investissement
 - ✓ aucune opération de financement ou obtention de concours bancaires
 - ✓ aucun octroi de caution, aval ou garantie
 - ✓ aucune augmentation du nombre ou des rémunérations des dirigeants, du personnel ou des conseillers de la société
 - ✓ aucun lancement de nouvelles activités
 - ✓ aucune conclusion de contrats
 - ✓ aucune modification des structures ou des statuts de la société à l'exception de la transformation en SAS
 - ✓ aucune action en justice que ce soit en qualité de demandeur ou défendeur.

Le **CEDANT** déclare avoir été informé des dispositions en matière de plus-values.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en outre :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et est de nationalité française.

Qu'elle n'est pas sous contrôle étranger et se considère comme résidente au sens de la réglementation des changes en vigueur.

Qu'elle n'est pas en état de redressement, liquidation judiciaire ou de cessation de paiement.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

a NH ✓ a H 4

Qu'elle est à jour dans ses paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

REMISE DE PIECES

Le **CEDANT** a déjà remis au **CESSIONNAIRE** qui le reconnaît, les documents suivants

1. la lettre de démission de Monsieur Hubert BARKATE de son mandat de représentant légal de la Société,
2. Le permis de démolir n° PD 34 172 04V0091 du 07 décembre 2004
3. L'attestation de régularité fiscale concernant la TVA
4. l'original de l'extrait K-bis de la Société à jour des formalités de Transformation,

Le **CEDANT** s'engage à remettre au plus tard dans le délai de dix jours à compter des présentes au **CESSIONNAIRE**, les documents suivants

5. le registre des mouvements de titres et les fiches individuelles d'associés de la Société sous sa nouvelle forme de société par actions simplifiée, coté et paraphé, complets et à jour,
6. un exemplaire des statuts à jour de la Société sous sa nouvelle forme de société par actions simplifié
7. une copie de la situation arrêtée au jour de la transformation de la SCI en SAS certifiée **conforme par le Dirigeant**,
8. deux (2) exemplaires des ordres de mouvement dûment complétés et signés par chaque Cédant emportant transfert au bénéfice du Cessionnaire de la totalité des Actions Cédées de la Société,
9. les copies des documents sociaux, du rapport du commissaire à la transformation et du récépissé de dépôt du rapport précité auprès du greffe compétent,
10. la copie du courrier à l'attention de la Banque relatif au changement de dirigeant de la Société et de la résiliation des pouvoirs de fonctionnement des comptes bancaires
11. les moyens de paiement (chéquiers) de la Société, les codes et mots de passe des comptes

FISCALITE

La société est soumise au régime fiscal des sociétés de capitaux passibles de l'impôt sur les sociétés et est à prépondérance immobilière au sens de l'article 219 a sexies-0 bis du Code général des impôts.

Conformément aux dispositions de l'article 726 I 2° du Code général des impôts, la présente cession est soumise à un droit de 5,00 %.

PLUS-VALUES

Le prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30 % s'applique aux gains nets retirés des cessions de valeurs mobilières et de droits sociaux

conformément à l'article 150-0 A du Code général des impôts et selon les modalités de calculs précisées à l'article 150-0 D du même Code.

Le prélèvement forfaitaire unique est assis sur le montant des plus-values nettes, après imputation des moins-values subies au cours de la même année, puis de celles subies au titre des dix années antérieures et après abattement fixe pour les dirigeants partant à la retraite. Les abattements proportionnels pour durée de détention sur les plus-values de cession de titres acquis à compter du 1er janvier 2018 ne sont plus applicables.

ORDRE DE MOUVEMENT

Les actions étant des titres négociables, il n'y a pas lieu de procéder à la signification de l'article 1690 du Code civil.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés :

- par le **CESSIONNAIRE** qui s'y oblige, pour ceux se rattachant à la cession proprement dite ;
- et par la société pour ceux afférents aux modifications apportées aux statuts.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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


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

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

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT AUTORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

ce AM  a g

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- d) les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- e) les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- f) les établissements financiers concernés,
- g) les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- h) le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- i) les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités

politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur trente-neuf pages

Comprenant

- renvoi approuvé : -
- blanc barré : -
- ligne entière rayée : -
- nombre rayé : -
- mot rayé : -

Paraphes

4 a NH ∞ 4/6
a

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left, there are three distinct signatures. On the right, there are two more signatures, one of which appears to be a notary's signature with a circular stamp or mark around it.

SUIVENT LES SIGNATURES

Copie Authentique sur 41 pages

Contenant :

Sans renvoi ni mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute



VILLA CATHERINE
Société par actions simplifiée
Capital : 10.000,00€
Siège : NARBONNE (11100) 26 Rue Aristide Boucicaut Zac Bonne Source
RCS NARBONNE N° 489 684 936

STATUTS MIS A JOUR LE 12/05/2021

Certifiés conformes par le président

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping strokes, located at the bottom right of the page.

ARTICLE 1 - FORME

La société a été constituée sous la forme de société civile immobilière aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTPELLIER, du 10 avril 2006, enregistré le 12 avril 2006 au SIE MONTPELLIER EST, Bordereau 2006/158, case n°21.

Elle a été transformée en société par actions simplifiée aux termes d'une décision unanime des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 30/04/2021.

Elle continue d'exister entre les propriétaires des actions existantes et de celles qui seraient créées ultérieurement.

Elle est régie par les lois et règlements en vigueur, et par les présents statuts.

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public de ses titres mais peut néanmoins procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

ARTICLE 2 - OBJET

La présente société par actions simplifiée continue d'avoir pour objet :

- **L'acquisition d'un terrain situé 24 boulevard Benjamin Milhaud, 34000 MONTPELLIER, parcelle cadastrée section KL n°567 d'une superficie de 3a 62a.**
- **La réalisation d'un ensemble immobilier et la vente en totalité ou par lots des immeubles construits, sous les régimes juridiques prévus pour la vente d'immeubles à construire, la vente d'immeubles achevés ou toutes autre forme de vente immobilière à cet effet.**
- **L'étude, la construction et la réalisation sur ce terrain, en une ou plusieurs tranches, d'immeubles dont les trois quarts au moins de leur superficie globale seront affectés à l'habitation.**
- **Et, plus généralement, toutes opérations immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet.**

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;

La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;

La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;

Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : « **VILLA CATHERINE** »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à NARBONNE (11100) 26 Rue Aristide Boucicaut Zac Bonne Source.

Il peut être transféré en tout endroit par décision de la collectivité des associés ou par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société reste fixée à 30 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidées par la collectivité des associés.

ARTICLE 6 - APPORTS

Il a été apporté au capital de la Société :

- lors de la constitution, une somme de 10 000 euros.

TOTAL des apports : 10 000 euros.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) et il est divisé en CENT (100) actions de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante :

- SM DEVELOPPEMENT, à concurrence de 100 actions numérotées de 1 à 100

ARTICLE 8 -MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

I - Le capital social peut être augmenté par tous moyens, et selon toutes modalités prévus par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

La collectivité des associés est seule compétente pour décider, sur le rapport du Président, une augmentation de capital immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au

Président dans les conditions fixées à l'article L. 225-129-2 du Code de commerce.

Lorsque la collectivité des associés décide l'augmentation de capital, elle peut déléguer au Président le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des titres.

En cas d'augmentation par émission d'actions de numéraire ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, un droit préférentiel à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires d'actions existantes autres que des actions de préférence sans droit de vote auxquelles est attaché un droit limité aux dividendes, aux réserves ou au partage de l'actif de liquidation, même si elles récupèrent un droit de vote au cours de leur existence.

Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et la collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut décider, dans les conditions prévues par la loi, de supprimer ce droit préférentiel de souscription.

Si la collectivité des associés ou, en cas de délégation le Président, le décide expressément, les titres de capital non souscrits à titre irréductible sont attribués aux associés qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, la collectivité des associés délibère aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

II - La réduction du capital est autorisée ou décidée par la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés. Les associés peuvent déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

III - La collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires peut également décider d'amortir tout ou partie du capital social et substituer aux actions de capital des actions de jouissance partiellement ou totalement amorties, le tout en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 9 - LIBERATION DES ACTIONS

Lors de la constitution de la Société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés

en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au Président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

En cas de transmission des actions, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

Les actions résultant d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles.

Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai de 30 jours suivant mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

ARTICLE 12 - AGREMENT

La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président de la Société en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des deux tiers des voix des associés disposant du droit de vote.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les 40 jours qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de 2 mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de 2 mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en la forme des référés, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent en cas de dévolution successorale ou de liquidation d'une communauté de biens entre époux, par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

ARTICLE 13 - LOCATION DES ACTIONS

Les actions peuvent être données en location à une personne physique sous les conditions et limites prévues aux articles L. 239-1 à 239-5 du Code de commerce.

Le contrat de location est constaté par un acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement ou par un acte authentique, et comportant les mentions prévues à l'article R. 239-1 du Code de commerce.

Pour être opposable à la Société, il doit lui être signifié par acte extrajudiciaire ou être accepté par son représentant légal dans un acte authentique.

Le locataire des actions doit être agréé dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus pour le cessionnaire d'actions.

Le défaut d'agrément du locataire interdit la location effective des actions.

La délivrance des actions louées est réalisée à la date de la mention de la location et du nom du locataire à côté du nom de l'associé dans le registre des titres nominatifs de la Société. A compter de cette date, la Société doit adresser au locataire les informations dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Le droit de vote appartient au bailleur dans les assemblées statuant sur les modifications statutaires ou le changement de nationalité de la Société et au locataire dans les autres assemblées. Pour l'exercice des autres droits attachés aux actions louées, notamment le droit aux dividendes, le bailleur est considéré comme le nu-proprétaire et le locataire comme l'usufruitier.

A compter de la délivrance des actions louées au locataire, la Société doit lui adresser les informations dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-68 du Code de commerce, le titulaire du droit de vote attaché aux actions nominatives louées depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation, doit, même s'il n'en a pas fait la demande, être convoqué à toute assemblée par lettre ordinaire.

Les actions louées doivent être évaluées, sur la base de critères tirés des comptes sociaux, en début et en fin de contrat, ainsi qu'à la fin de chaque exercice comptable lorsque le bailleur est une personne morale. L'évaluation est certifiée par un Commissaire aux Comptes.

Le bail est renouvelé dans les mêmes conditions que le bail initial. En cas de non-renouvellement du contrat de bail ou de résiliation, la partie la plus diligente fait procéder à la radiation de la mention portée dans le registre des titres nominatifs de la Société.

Les actions louées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt.

ARTICLE 14 - MODIFICATIONS DANS LE CONTROLE D'UN ASSOCIE

Tous les associés personnes morales doivent notifier à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une

société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président dans un délai de quinze jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers.

Dans le mois suivant la notification de la modification, le Président peut consulter la collectivité des associés sur l'exclusion éventuelle de la société dont le contrôle a été modifié, la procédure d'exclusion et ses effets étant décrits dans l'article suivant.

Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, si l'exclusion n'est pas prononcée ou si la décision d'exclusion est annulée pour cause de non-régularisation de la cession des actions de l'associé concerné, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution. La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 15 - EXCLUSION D'UN ASSOCIE

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- défaut d'affectio societatis ;
- mésentente durable entre associés ;
- désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la Société ;
- manquements d'un associé à ses obligations ;
- dissolution, redressement ou liquidation judiciaires ;
- changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- exercice d'une activité concurrente à celle de la Société, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société filiale ou apparentée ;
- violation d'une disposition statutaire ;
- opposition continue aux décisions proposées par le Président pendant deux exercices consécutifs,
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou morale (ou à l'encontre de l'un de ses dirigeants) ;
- plus généralement, la condamnation judiciaire prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou d'un dirigeant de l'associé personne morale, susceptible de mettre en cause l'image ou la réputation de la Société.

La décision d'exclusion est prise par décision collective des associés statuant à la majorité des voix ; l'associé dont l'exclusion est proposée participe au vote et ses actions sont prises en compte pour le calcul de cette majorité.

Les associés sont appelés à se prononcer à l'initiative du Président de la Société.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu et la date de réunion des associés devant statuer sur l'exclusion lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée 21 jours avant la date de la réunion de la collectivité des associés, et ce afin qu'il puisse présenter au cours d'une réunion préalable des associés ses observations, et faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé

exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Président.

En outre, cette décision doit également statuer sur le rachat des actions de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs des actions ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession (agrément, préemption ...).

La totalité des actions de l'associé exclu doit être cédée dans les 90 jours de la décision d'exclusion.

Le prix de cession des actions de l'exclu sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si la cession des actions de l'associé exclu ou le paiement du prix ne sont pas réalisés dans le délai prévu, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 16 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la Société et auxquelles les répartitions au profit des actions pourraient donner lieu.

Sauf dispositions contraires de l'acte d'apport, les droits attachés aux actions résultant d'apports en industrie sont égaux à ceux de l'associé ayant le moins apporté.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de la collectivité des associés.

Les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs sociales, ni en demander le partage ou la licitation ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de la collectivité des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

ARTICLE 17 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les associés propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Démembrement des actions :

Lorsque les droits sociaux font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour certaines décisions extraordinaires, savoir :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les titres.
- Le droit de vote.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers d'actions.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier d'actions démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la présidence et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout actionnaire a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une action est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-proprétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres actionnaires.

Pour les titres démembrés dont la transmission a bénéficié des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts les pouvoirs de l'usufruitier sont limités à l'affectation des bénéfices.

Etant précisé que cette limitation est définitive, l'usufruitier ne saurait recouvrer l'ensemble des droits de vote sur les titres ayant bénéficié de l'exonération, à l'issue du délai des engagements collectifs et individuels.

ARTICLE 18 - PRESIDENT DE LA SOCIETE

La société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associée ou non de la Société.

- Désignation

Le Président de la Société est désigné soit par décision collective des associés prise à la majorité des voix soit par l'associé unique.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

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

Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

- Durée des fonctions

La durée du mandat du Président est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de 3 mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire.

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.

- Révocation

Le Président peut être révoqué pour un motif grave, par décision de la collectivité des associés prise à l'initiative d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 25 % du capital et des droits de vote de la Société et statuant à la majorité des voix. Toute révocation intervenant sans qu'un motif grave soit établi ouvrira droit à une indemnisation du Président.

En outre, le Président est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Président personne physique,
- mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Président personne morale,
- exclusion du Président associé.

Il est également révoqué par décision de justice pour cause légitime.

- Rémunération

Le Président peut recevoir une rémunération dont le montant et les modalités sont fixés par décision de la collectivité des associés statuant à la majorité simple. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le Président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

- Pouvoirs du Président

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à la collectivité des associés.

Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

Toutefois, à titre de règlement intérieur non opposable aux tiers, le Président ne peut pas sans l'accord préalable de la collectivité des associés effectuer les opérations suivantes :

- acquisition ou cession d'actifs immobiliers assortie ou non de contrat de crédit-bail ;
- acquisition, cession ou apport de fonds de commerce ;
- création ou cession de filiales ;
- modification de la participation de la Société dans ses filiales ;
- acquisition ou cession de participation dans toutes sociétés, entreprises ou groupements quelconques ;
- création et suppression de succursales, agences ou établissements de la Société ;
- prise ou mise en location-gérance de fonds de commerce ;
- prise ou mise en location de tous biens immobiliers ;
- conclusion de tous contrats de crédit-bail immobilier ;
- investissements quelconques portant sur une somme supérieure à 50 000 euros par opération ;
- emprunts sous quelque forme que ce soit d'un montant supérieur à 50 000 euros ;
- cautions, avals ou garanties, hypothèques ou nantissements à donner par la Société ;
- crédits consentis par la Société hors du cours normal des affaires ;

- adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Société.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

Pouvoirs à l'égard des tiers :

La société est représentée à l'égard des tiers par son seul président.

Dans les rapports avec les tiers, le président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social. La société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions statutaires limitant les pouvoirs du président sont inopposables aux tiers.

Limitation de pouvoirs à l'égard des membres de la société :

Le président prend seul toutes les décisions non attribuées à d'autres organes par la loi ou par les statuts.

Toutes ventes ou achats de biens immobiliers ou mobiliers sont soumis à une décision collective préalable des associés, ainsi que tous emprunts et engagements.

Si la société devient unipersonnelle, la présente limitation n'a plus vocation à s'appliquer. Elle redeviendra applicable en cas de retour à la pluralité d'associés.

Délégation de pouvoirs :

Dans la mesure de ses pouvoirs définis ci-dessus, le président peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés. Cette délégation doit être faite par acte spécial déposé au Greffe.

Sûretés :

Les sûretés sur les biens de la société sont consenties en vertu de pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations.

Rémunération :

Le président a droit en rémunération de ses fonctions à un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel, dont les modalités de fixation et règlement sont déterminées par décision collective ordinaire des associés.

Obligations :

Le président est soumis aux obligations fixées par la loi et les règlements et notamment à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion (sauf pour les petites entreprises – art L 232-1 IV C commerce) ainsi que - si les critères sont remplis - des documents comptables et financiers et des rapports visés aux articles L 232-2, L 232-3 et L 232-4 du Code de commerce.

Le président est tenu en outre de satisfaire aux diverses prérogatives du comité social et économique ou, à son défaut, des délégués du personnel. Le comité social et économique ou,

à défaut, les délégués du personnel exercent dans les sociétés commerciales les attributions prévues aux articles L 422-4, L 432-5 du Code du travail.

Démission :

Le président peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sa démission ne sera effective qu'après un délai de préavis de trois mois courant à compter de l'envoi de la lettre recommandée.

Le président démissionnaire convoquera l'organe compétent pour désigner son successeur. Cet organe sera convoqué pour une date impérativement fixée dans les trois mois du délai de préavis. À défaut d'avoir effectué cette convocation, il restera en fonction jusqu'à la réunion de l'organe appelé à désigner son successeur.

Incapacité :

La cessation du mandat social du président intervient d'office lorsqu'il est placé sous tutelle. Cet événement n'entraîne pas de fait la nullité des décisions qu'il a prises. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

ARTICLE 19 - DIRECTEUR GENERAL

- Désignation

Le Président peut donner mandat à une personne physique ou à une personne morale de l'assister en qualité de Directeur Général.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

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

Le Directeur Général personne physique peut être lié à la Société par un contrat de travail.

- Durée des fonctions

La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination et ne peut excéder celle du mandat du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général conserve ses fonctions jusqu'à la nomination du nouveau Président, sauf décision contraire des associés.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Directeur Général peut démissionner de son mandat par lettre recommandée adressée au Président, sous réserve de respecter un préavis de 3 mois, lequel pourra être réduit lors de la décision du Président qui nommera un nouveau Directeur Général en remplacement du Directeur Général démissionnaire.

- Révocation

Le Directeur Général peut être révoqué pour un motif grave, par décision de la collectivité des associés prise à l'initiative d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 25 % du capital et des droits de vote de la Société et statuant à la majorité des voix. Toute révocation intervenant sans qu'un motif grave soit établi ouvrira droit à une indemnisation du Président.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique,
- mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Directeur Général personne morale,
- exclusion du Directeur Général associé.

- Rémunération

Le Directeur Général peut recevoir une rémunération dont le montant et les modalités sont fixés par décision de la collectivité des associés statuant à la majorité simple. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le Directeur Général est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

- Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs que le Président, sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.

Le Directeur Général dispose du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIES

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

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

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes sont nommés pour six exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle conformément à la loi. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés.

ARTICLE 22 - REPRESENTATION SOCIALE

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe un, exercent les droits prévus par l'article L. 2323-62 du Code du travail auprès du Président. A cette fin, celui-ci les réunira une fois par trimestre au moins, et notamment lors de l'arrêté des comptes annuels.

Le comité d'entreprise doit être informé des décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés.

Les demandes d'inscription des projets de résolutions présentées par le comité d'entreprise doivent être adressées par tous moyens écrits par un représentant du comité au Président et accompagnées du texte des projets de résolutions.

Elles doivent être reçues au siège social 15 jours au moins avant la date fixée pour la décision des associés. Le Président accuse réception de ces demandes dans les 8 jours de leur réception.

ARTICLE 23 - DECISIONS COLLECTIVES

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
- approbation des conventions réglementées,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- augmentation, amortissement et réduction du capital social,
- transformation de la Société,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- dissolution et liquidation de la Société,
- agrément des cessions d'actions,
- inaliénabilité des actions,
- suspension des droits de vote et exclusion d'un associé ou cession forcée de ses actions,

- augmentation des engagements des associés,
 - nomination, révocation et rémunération du Président,
 - modification des statuts, sauf transfert du siège social,
 - autorisation des décisions du Président visées à l'article 19 des statuts.
- Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président.

ARTICLE 24 - FORME ET MODALITES DES DECISIONS COLLECTIVES - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

Les décisions collectives sont prises, au choix du Président en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous seing privé. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Toutefois, devront être prises en assemblée générale les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation des résultats, aux modifications du capital social, à des opérations de fusion, scission ou apport partiel d'actif, à l'exclusion d'un associé.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

Au cas où le nombre des associés serait réduit à un, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés sous forme de décisions

ARTICLE 25 - CONSULTATION ECRITE

En cas de consultation écrite, le Président adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à l'auteur de la consultation par lettre recommandée.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 26 - ASSEMBLEE GENERALE

Les Assemblées Générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité d'entreprise en cas d'urgence, soit par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe un.

Pendant la période de liquidation, l'Assemblée est convoquée par le liquidateur.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite 15 jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion. Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 25 % du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social 8 jours au moins avant la date de la réunion. Le Président accuse réception de ces demandes dans les 8 jours de leur réception.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants, et procéder à leur remplacement.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'Assemblée par un autre associé ou par un tiers justifiant d'un mandat. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite, et notamment par télécopie.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Une feuille de présence est émarginée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'Assemblée.

ARTICLE 27 - REGLES DE MAJORITE

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

A l'exception des décisions pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi ou par les présents statuts,

- Les décisions collectives entraînant modification des statuts et celles relatives à l'agrément des cessions de titres, seront prises à la majorité des deux tiers des voix.
- Les autres décisions seront prises à la majorité des voix.

Doivent notamment être prises à l'unanimité des associés disposant du droit de vote les décisions collectives suivantes :

- celles prévues par les dispositions légales,
- les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés,
- les décisions relatives à la modification des articles « Agrément », « Modification dans le

contrôle d'un associé » et « exclusion d'un associé ».

ARTICLE 28 - PROCES-VERBAUX DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et le secrétaire et établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

Les procès-verbaux doivent indiquer le lieu et la date de la consultation, l'identité des associés présents et représentés et celle de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

ARTICLE 29 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Les rapports établis par le Président doivent être communiqués aux frais de la Société aux associés 15 jours avant la date de la consultation, ainsi que les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés du dernier exercice lors de la décision collective statuant sur ces comptes.

Les associés peuvent, à toute époque, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, des statuts à jour de la Société ainsi que, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, des rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.

ARTICLE 30 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

ARTICLE 31 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

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

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le cas échéant, le Président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

En application des dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, il établit un rapport spécial qui informe chaque année la collectivité des associés des opérations réalisées dans le cadre des options de souscription ou d'achat d'actions consenties par la Société à chacun des mandataires sociaux.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu, le cas échéant, du rapport de gestion et du rapport du ou des Commissaires aux Comptes. Lorsque la Société établit des comptes consolidés, ceux-ci sont présentés, lors de cette décision collective, avec le rapport de gestion du groupe et le rapport des Commissaires aux Comptes.

ARTICLE 32 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées

sur les réserves disponibles, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 33 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision collective des associés ou, à défaut, par le Président.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

La collectivité des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

L'offre de paiement du dividende en actions doit être faite simultanément à chaque associé. Le prix des actions ainsi émises, qui ne peut être inférieur au montant nominal, est fixé dans les conditions visées à l'article L. 232-19 du Code de commerce ; lorsque le montant des dividendes auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'associé peut obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant dans le délai d'un mois la différence en numéraire ou recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en numéraire.

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par la collectivité des associés, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la décision ; l'augmentation de capital de la Société est réalisée du seul fait de cette demande et ne donne pas lieu aux formalités prévues aux articles L. 225-142, L. 225-144 et L. 225-146 du Code de commerce.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 34 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision collective des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 35 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision collective des associés aux conditions fixées par la loi.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

La transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.

ARTICLE 36 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette décision collective.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés.

La collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 37 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre la Société et les associés titulaires de ses actions, soit entre les associés titulaires d'actions eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Statuts adoptés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 avril 2021.