

RCS : RENNES

Code greffe : 3501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de RENNES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1982 B 00169

Numéro SIREN : 324 377 712

Nom ou dénomination : LAMPRIER CONSTRUCTIONS

Ce dépôt a été enregistré le 12/09/2018 sous le numéro de dépôt 39900

LAMPRIER CONSTRUCTIONS

Société à Responsabilité Limitée à associé unique
Au capital de 100.000 Euros
Siège Social : Beausoleil
35 390 GRAND-FOUGERAY
R.C.S. RENNES 324 377 712

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE **EN DATE DU 29 AOUT 2018**

L'an deux mille dix-huit,
Le vingt-neuf août,
A 16 heures

Monsieur Michel LAMPRIER

Associé unique et gérant de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS, société à responsabilité limitée au capital de 100.000 euros, divisé en 500 parts sociales de 200 euros chacune, a pris les décisions suivantes concernant l'ordre du jour ci-après :

ORDRE DU JOUR

- Prise en compte d'une cession de parts sociales,
- Modification de l'exposé et de l'article 7 des statuts, sous réserve de la réalisation définitive d'une cession de parts sociales,
- Démission de Monsieur Michel LAMPRIER de ses fonctions de gérant,
- Nomination de Monsieur Aymeric MENANT en qualité de gérant, en remplacement de Monsieur Michel LAMPRIER démissionnaire,
- Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION :

L'Associé unique prend en compte la cession des 500 parts composant le capital de la société lui appartenant représentant 100 % du capital de la Société, au profit de la société HOLDING MENANT, Société à Responsabilité Limitée Unipersonnelle au capital de 10.000 €, ayant son siège social situé à SAINT NICOLAS DE REDON (44 460) – 45, rue de Nantes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 841 373 723.

DEUXIEME DECISION :

Compte tenu de la réalisation définitive de la cession de parts sociales visée à la première décision, l'Associé unique décide de supprimer les références liées à la forme notariée des statuts et de modifier :

- L'article VI – Cession de parts sociales de la SARL LAMPRIER CONSTRUCTIONS de l'exposé des statuts, en ajoutant après le point 3°) les paragraphes suivants :

« 4°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 août 2018, Monsieur Michel LAMPRIER a cédé les cinq cents (500) parts sociales numérotées de 1 à 500, représentant l'intégralité du capital de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS à la société HOLDING MENANT,

Société à Responsabilité Limitée Unipersonnelle au capital de 10.000 €, ayant son siège social situé à SAINT NICOLAS DE REDON (44 460) – 45, rue de Nantes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 841 373 723.

Audit acte est intervenue Madame Marie Annick LAMPRIER née JUDAIS afin d'autoriser la cession en application de l'article 1424 du code civil.

Par suite des faits et actes susvisés, la société HOLDING MENANT est devenue seule associée et détentrice de l'intégralité du capital de la société. Monsieur Michel LAMPRIER procède en conséquence, en raison du dernier acte ci-dessus visé, à la mise à jour statutaire de la manière suivante :

MODIFICATION

Monsieur Michel LAMPRIER es-qualités de gérant de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS procède à la modification de l'article 7 des statuts de ladite société.

Ledit article est modifié comme suit :

Article sept – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de 100 000 € (cent mille euros).

Il est divisé en 500 parts de 200 € chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées, numérotées de 1 à 500, et attribuées en totalité à la société HOLDING MENANT, associée unique.

MISE A JOUR DES STATUTS

Monsieur Michel LAMPRIER es-qualités de gérant de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS certifie la rédaction à jour des statuts dans les termes suivants : »

- L'article 7 des statuts comme suit :

« ARTICLE 7 – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de 100 000 € (cent mille euros).

Il est divisé en 500 parts de 200 € chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées, numérotées de 1 à 500, et attribuées en totalité à la société HOLDING MENANT, associée unique. »

TROISIEME DECISION

L'Associé unique prend acte de la démission de Monsieur Michel LAMPRIER de ses fonctions de gérant à compter du 1^{er} septembre 2018.

QUATRIEME DECISION

L'Associé unique décide de nommer à compter du 1^{er} septembre 2018 en qualité de gérant pour une durée illimitée, en remplacement de Monsieur Michel LAMPRIER démissionnaire :

Monsieur Aymeric MENANT
De nationalité française
Né le 22 juillet 1988 à RENNES (35)
Demeurant à SAINT NICOLAS DE REDON (44 460), 45, rue de Nantes

Monsieur Aymeric MENANT déclare accepter expressément ce mandat et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice desdites fonctions.

CINQUIEME DECISION

L'Associé unique donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

L'Associé unique décide que les présentes décisions seront mentionnées au registre des délibérations.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent Procès-Verbal qui a été signé par l'Associé unique gérant, ainsi que par la nouvelle associée et le nouveau gérant.

M. Michel LAMPRIER	Pour la société HOLDING MENANT
	M. Aymeric MENANT
Le nouveau gérant M. Aymeric MENANT ¹	
<i>Bon pour acceptation des fonctions de gérant</i>	

¹ Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

ACTE DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1 – Monsieur Michel LAMPRIER

Né le 13 août 1959 à GRAND-FOUGERAY (35)
Demeurant 45 Rue de la Duchesse Anne – 35390 GRAND-FOUGERAY
De nationalité française

Marié à Madame Marie JUDAIS sous le régime de la communauté réduite aux acquêts.

Ci-après désigné « le Cédant».

D'UNE PART

ET :

2 - société HOLDING MENANT,

Société à Responsabilité Limitée Unipersonnelle au capital de 10.000 €,
Ayant son siège social situé à SAINT NICOLAS DE REDON (44 460) – 45, rue de Nantes,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 841 373 723,
Représentée par son gérant, Monsieur Aymeric MENANT ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désigné « le Cessionnaire».

D'AUTRE PART

Ci-après collectivement et/ou individuellement désignés les « Parties » ou une/la « Partie ».

En présence de :

- La société LAMPRIER CONSTRUCTIONS, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 100.000 euros, ayant son siège social sis BEAUSOLEIL – 35390 – GRAND-FOUGERAY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 324.377.712

Représentée par son Gérant, Monsieur Michel LAMPRIER.

- Madame Marie Annick LAMPRIER née JUDAIS

Née le 11 septembre 1960 à GRAND FOUGERAY (35),
Demeurant 45, Rue de la Duchesse Anne – 35390 – GRAND-FOUGERAY
De nationalité française,

Mariée à Monsieur Michel LAMPRIER sous le régime de la communauté réduite aux acquêts.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Aux termes d'une convention sous signatures privées en date du 1^{er} février 2018 à RENNES, le Cédant a conclu avec le Cessionnaire une promesse synallagmatique de cession et d'acquisition de parts sociales et contrat de garantie portant sur l'intégralité des titres composant le capital social de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 100.000 euros, ayant son siège social sis BEAUSOLEIL – 35390 – GRAND-FOUGERAY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 324.377.712 depuis le 29 avril 1982 (ci-après, la « Société »)

La promesse ci-dessus a fait l'objet d'un premier avenant et d'un second avenant portant notamment sur la date de la cession définitive et les comptes servant de références à la cession

La promesse avait été signée sous la condition de la réalisation de conditions suspensives, conditions réalisées à ce jour.

C'est dans ces circonstances que les Parties se sont rapprochées afin de réitérer les termes et conditions de la cession définitive par le Cédant au Cessionnaire des 500 parts sociales de la Société (ci-après, les « Titres »).

IL A ETE ENSUITE CONVENU CE QUI SUI

Article 1 - CESSION

Par les présentes, le CEDANT cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire qui l'accepte, les cinq cents (500) parts lui appartenant dans la Société.

Il est ici précisé qu'il n'a pas été délivré de titre représentatif des parts présentement cédées, et que sa propriété résulte seulement des statuts que le Cessionnaire déclare bien connaître.

Article 2 - TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire et subrogé au Cédant dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales cédées, à compter du 31 août 2018 à minuit (ci-après « la Date de Transfert »).

Il en aura de convention expresse la jouissance à compter du même jour et aura seul droit aux fruits éventuels qui seront mis en distribution à partir de cette date.

Article 3 - PRIX - PAIEMENT

3.1 – Prix de Base

Le Prix de base pour l'intégralité des Titres est arrêté à la somme de **DEUX CENT MILLE (200.000 euros)** (ci-après « le Prix de Base »).

Le Prix de Base a été déterminé en considération du montant des capitaux propres de la Société ressortant de la situation intermédiaire arrêtée au 30 septembre 2017, soit CENT QUATRE-VINGT QUATRE MILLE CINQUANTE ET UN EUROS (184.051 euros).

Une quote-part du prix de base à hauteur de **CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170.000 euros)** est payée au Cédant au comptant et par virement ce jour.

Pour le paiement du solde du Prix de base, le Cédant accorde au Bénéficiaire un crédit-vendeur non rémunéré de **TRENTE MILLE EUROS** (30.000 euros) payable de la manière suivante :

- 10.000 euros (DIX MILLE EUROS) au plus tard à l'issue de 36 mois à compter de la cession, soit le 31 août 2021 ;
- 10.000 euros (DIX MILLE EUROS) au plus tard à l'issue de 48 mois à compter de la cession, soit le 31 août 2022 ;
- 10.000 euros (DIX MILLE EUROS) au plus tard à l'issue de 60 mois à compter de la cession, soit le 31 août 2023 ;

En cas de disponibilités financières suffisantes, le Cessionnaire s'engage à rembourser par anticipation le Crédit-Vendeur.

3.2 – Ajustement du Prix de Base

Le Prix de base fera l'objet d'un ajustement en fonction de la variation du montant des capitaux propres de la Société d'un montant de 184.051 euros au 30 septembre 2017 et ceux ressortant des comptes annuels qui seront arrêtés au 31 août 2018 (ci-après « les Comptes de Cession »). Le montant de cet ajustement sera strictement limité à la somme de 25.000 euros, à la hausse comme à la baisse.

3.3 – Etablissement des Comptes de Cession

Les Parties conviennent d'arrêter le Prix Définitif sur la base des Comptes de Cession devant donner une image sincère et véritable du résultat et du patrimoine de la Société au 31 août 2018.

Les Comptes de Cession prendront la forme de comptes annuels. A cet effet, la date de clôture de l'exercice social a été prolongée afin que cet exercice clôture au 31 août 2018 au lieu du 31 mars 2018.

Ces Comptes de Cession seront établis par l'Expert-comptable de la Société sous la responsabilité du Cédant, et selon les mêmes principes et méthodes comptables que ceux des exercices précédents, sous réserve des termes et conditions ci-après convenus.

Les Parties ont convenu que suite au rapport de diagnostic des installations électriques de la société DERKA en date du 23 juillet 2018 révélant la nécessité de réaliser des mises aux normes, le coût lié à ces mises aux normes au vu d'un devis d'un professionnel validé par le Cessionnaire, sera provisionné dans les Comptes de Cession. En outre, les Parties ont également convenu de provisionner dans ces Comptes de Cession le coût lié à la régularisation d'élection de délégués de personnel.

Les Comptes de Cession devront être présentés au Cessionnaire dans le mois suivant la date de la Cession, soit le **30 septembre 2018** au plus tard pour audit.

Cet audit devra être réalisé dans le mois suivant la présentation, par le Cédant, des Comptes de Cession, soit au plus tard le **31 octobre 2018** en cas de présentation intervenue le 30 septembre 2018.

A défaut d'accord des Parties pour le 31 octobre 2018 au plus tard sur lesdits Comptes de Cession, les Parties conviennent de recourir à un Tiers Expert.

Ainsi, toutes contestations qui pourraient s'élever entre le Cédant et le Cessionnaire relativement à la détermination du Prix Définitif seront soumises par application des articles 1843-4 et suivants du Code Civil à l'estimation d'un Tiers Expert.

Le Tiers Expert sera choisi d'un commun accord entre les Parties sur la liste des Experts comptables inscrits au Tableau de l'Ordre des experts-comptables près la Cour d'Appel de RENNES. A défaut d'accord entre les Parties à l'issue d'une période de quinze (15) jours à compter du 15 novembre 2018, le Tiers Expert sera

désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Rennes, statuant en la forme des référés et sans recours possible, à la requête de la Partie la plus diligente, l'autre Partie ayant eu la faculté d'être entendue.

Le Tiers Expert devra respecter le principe du contradictoire, et par conséquent, devra mettre les Parties, assistées de leurs Conseils respectifs, en mesure de faire valoir leurs positions. Les Parties s'engagent à ce que le Tiers expert ait accès à tous les éléments utiles et puisse procéder à tous contrôles. Le principe du contradictoire devra être respecté par les Parties.

Le Tiers Expert ainsi désigné sera chargé d'intervenir exclusivement sur les points de désaccord constatés par les Parties et par voie de conséquence procédera à l'établissement des Comptes de Cession et à la détermination du Prix Définitif des Titres, calculé conformément aux modalités du présent article 3. Sa décision s'imposera aux Parties de manière définitive et sans appel, sauf en cas d'erreur grossière ou d'outrepassement de mandat ; elle devra être notifiée simultanément aux Parties dans le délai de deux mois au plus tard suivant la date de sa nomination, sauf prorogation librement consentie d'un commun accord par les Parties.

Les frais relatifs à l'intervention du Tiers expert seront supportés par moitié par le Cédant et le Cessionnaire. Chaque Partie supportera par ailleurs les honoraires et frais de ses Conseils.

3.4 – Prix Définitif

Le prix de cession définitif (ci-après « le Prix Définitif ») sera égal à :

Prix de Base + Ajustement du Prix de Base = Prix Définitif

Le montant de l'ajustement permettant d'arrêter le Prix Définitif, sera payé au Cédant au comptant et par chèque de banque dans les 30 jours suivants la première des échéances ci-dessous :

- L'accord des Parties sur les Comptes de Cession ;
- La détermination du Prix Définitif par le Tiers Expert.

En cas d'Ajustement à la baisse, le montant dudit ajustement sera remboursé au Cessionnaire dans les mêmes délais.

Article 4 - REALISATION DE LA CESSION

4.1 : Le Cessionnaire justifie ce jour au Cédant :

- De la réalisation d'un virement bancaire à son profit d'un montant de 170.000 euros conformément à l'Article 3.1 ci-dessus.

4.2 : Le Cédant remet ce jour au Cessionnaire :

- Sa lettre de démission en tant que Gérant de la Société à effet du 1^{er} septembre 2018 à 0 heure ;
- Les registres sociaux de la Société ;
- L'ensemble des documents fiscaux et comptables relatifs à la Société ;
- Le cas échéant, les chéquiers et cartes de crédit et autres effets dont la Société est titulaire.

4.3 : Les Parties signent et/ou remettent ce jour :

- La convention de Tutorat conclue entre la Société et le Cédant dont une copie est ci-annexée (ANNEXE 1) ;
- Le bail commercial permettant le maintien de l'activité de la Société dans les locaux situés 10 BEAUSOLEIL – 35390 – GRAND-FOURGERAY, dont une copie est ci-annexée (ANNEXE 2) ;

- La promesse de vente, portant sur l'immeuble situé 10 BEAUSOLEIL – 35390 – GRAND-FOUGERAY et comprenant bureaux, vestiaires, magasin et ateliers pour environ 1.000 m² situés sur un terrain cadastré section XL n°45 d'une surface d'environ 4.000m².
- La convention de prêt à usage portant sur la mise à disposition gracieuse pour une durée de 2 ans, par Monsieur Michel LAMPRIER et Madame Marie JUDAIS au profit de la Société, du terrain habituellement utilisé par la Société pour déposer les gravats et pierres récupérées sur ses chantiers, dont une copie est ci-annexée (ANNEXE 3) ;

Article 5 – LEVEE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soussignées constatent la levée des conditions suspensives stipulées à l'article 3 de la promesse conclue le 1^{er} février 2018, à savoir :

3.1 : *Le Cessionnaire devra avoir reçu de la part d'un ou plusieurs établissements de crédit de premier rang établis en France des lettres confirmant les accords de financement au titre d'un prêt bancaire à hauteur de 195.000 euros sur 7 ans et au taux maximum de 1,50% (hors assurances) destiné à financer l'acquisition envisagée.*

3.2 : *Les conclusions des audits comptable, fiscal, juridique et social, réalisés par le Cessionnaire, devront être conformes aux données transmises par le Cédant et ne devront pas révéler de faits significatifs de nature à remettre en cause l'intérêt de l'acquisition.*

3.3 : *L'acquisition envisagée ne pourra se faire qu'après levée des éventuels nantissements sur les parts sociales cédées.*

3.4 : *Après remboursement du compte courant d'associé du Cédant et au jour de la cession, la trésorerie de la Société, définie pour la présente condition comme l'addition des valeurs mobilières et disponibilités figurant à l'actif du bilan, devra être au moins égale à 80.000 euros.*

3.5 : *Monsieur Aymeric MENANT ne sera ni décédé, ni frappé d'une incapacité l'empêchant d'exercer l'activité professionnelle reprise.*

3.6 : *Au jour de la cession, le carnet de commande devra représenter un montant égal à 400.000€ hors taxes et non-facturé, dans les conditions habituelles de rentabilité.*

3.7 : *La poursuite, postérieurement à la cession et dans les mêmes conditions qu'avant celle-ci, des contrats conclus « intuitu personae » devra avoir été confirmée par les parties auxdits contrats.*

3.8 : *Le droit d'information des salariés prévu par l'article 23-10-1 du Code de commerce devra avoir été purgé par le Cédant avant la cession.*

3.9 : *Le Cédant devra avoir fait procéder au contrôle du bâtiment d'exploitation (installations électriques et extincteurs) ainsi que du matériel et, le cas échéant, avoir procédé à la prise en charge financière des éventuelles mises en conformité. Il est rappelé à cet égard que le coût des mises aux normes sera provisionné dans les Comptes de Cession ainsi qu'il a été exposé ci-dessus.*

3.10 *La cession est subordonnée à l'absence de survenance d'évènements significatifs avant la cession susceptible de remettre en cause l'intérêt de l'acquisition par l'acquéreur.*

Article 6 – REMBOURSEMENT DU COMPTE COURANT D'ASSOCIE DE MONSIEUR MICHEL LAMPRIER

Préalablement à la date des présentes, il a été procédé au remboursement du Compte Courant d'Associé de Monsieur Michel LAMPRIER, dont le montant au 30 septembre 2017 s'élevait à CINQUANTE QUATRE MILLE

SEPT CENT UN EUROS (54.701 euros). Ce compte courant a fait l'objet d'un remboursement préalable au vu d'une attestation délivrée par l'expert-comptable de la Société certifiant le montant de ce compte courant d'associé.

Article 7 – OPPOSABILITE A LA SOCIETE - MODIFICATION DES STATUTS

En vue de son opposabilité à la Société, la cession doit lui être signifiée ou acceptée par elle dans un acte notarié conformément à l'article 1690 du code civil. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt. (article 221-14 du code de commerce). Un original du présent cession sera déposé au siège social conformément à ces dispositions.

Article 8 – GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Il est signé ce jour, conjointement au présent acte, une garantie d'actif et de passif, les deux documents constituant un tout indissociable.

Article 9 – CLAUSE DE NON CONCURENCE

En contrepartie de la réalisation de la cession, le Cédant s'interdit de se rétablir ou de concurrencer la Société, directement ou indirectement, seul ou par personne interposée, par voie de création, d'acquisition, location gérance, prise de participation, en qualité de simple salarié, associé, actionnaire, commandite, mandataire, conseil ou consultant, pour son compte personnel ou pour le compte de tout tiers pour l'exercice d'une activité similaire à l'objet de la société, pendant une durée de **cinq (5) ans** à compter de la Date de Transfert et dans un rayon de **trente kilomètres (30 km)** autour du siège social de la Société, ceci à peine de tous dommages et intérêts et sans préjudice de l'obligation de cesser toute infraction à cette obligation sous astreinte.

Le Cédant s'interdit également d'embaucher, directement ou indirectement, ou de faire embaucher en vue de les embaucher pour son compte ou celui d'une entreprise dans laquelle il détiendrait directement ou indirectement des intérêts quelconques, toute personne ayant travaillé ou travaillant sous quelque statut que ce soit avec La Société, ce pendant une durée de **cinq (5) ans** à compter de la Date de transfert.

Article 10 – Engagement du Cédant – Gestion de la Société jusqu'à la Date de Transfert

Le Cédant déclare et confirme, en ce qui concerne la Société, qu'à compter du 1^{er} octobre 2017 jusqu'à la Date de Transfert il n'a procédé à aucune opération sortant du cadre de la gestion courante sans l'accord préalable du cessionnaire.

A cet égard, il confirme que :

- la gestion a été assurée d'une manière courante et normale, et dans l'intérêt social ;
- la Société n'a procédé à aucune cession d'actif ou opération de financement sans l'accord exprès du Cessionnaire ;
- la Société n'a procédé à aucun investissement d'un montant supérieur à 1.000 euros par élément en cas d'acquisition de matériel (à l'exception des matériaux commandés pour la réalisation des chantiers), sans l'accord exprès du Cessionnaire ;
- la Société n'a signé aucun contrat d'une durée supérieure à 1 an avec des fournisseurs ou des clients et n'a signé aucun marché d'un montant supérieur à 100.000 euros hors taxes ;
- aucune autre négociation n'a été menée avec un autre acquéreur pour une prise de participation minoritaire ou une prise de contrôle de la Société ;
- aucune embauche ou aucun licenciement n'a été effectuée sans l'accord préalable du Cessionnaire ;
- aucune augmentation de rémunération autre que celles résultant de l'indexation de la convention collective n'a été opérée ;

Il est rappelé qu'aux termes de l'avenant numéro 2 à la promesse synallagmatique de cession et d'acquisition de parts sociales et contrat de garantie du 1^{er} février 2018, les parties ont convenu du prélèvement par Monsieur Michel LAMPRIER au sein de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS d'une prime exceptionnelle de gérant de 4.000 euros nets sur l'exercice clos le 31 août 2018, sous réserve qu'à la date de la cession l'addition des valeurs mobilières et disponibilités figurant à l'actif du bilan soit au moins égale à 80.000 euros.

Article 11 – APPLICATION DE L'ARTICLE 1424 DU CODE CIVIL

En application de l'article 14124 du code civil, Madame Marie Annick LAMPRIER née JUDAIS intervient au présent acte à l'effet d'autoriser son conjoint Monsieur Michel LAMPRIER à céder l'intégralité des parts sociales qu'il possède au sein de la société LAMPRIER CONSTRUCTION.

Article 12 – DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent :

- que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code Général des Impôts,
- et que la Société dont les parts sont présentement cédées est soumise à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, la présente cession de parts sociales donne lieu à l'application du droit de 3 % dont l'assiette est réduite d'un abattement égal pour chaque part sociale au rapport entre la somme de 23.000 euros et le nombre total de parts de la Société.

Les droits de mutation, d'un montant de 5.310 €, seront à la charge du Cessionnaire.

Article 13 – Notification

Toute notification en vertu des présentes sera faite aux adresses suivantes :

- pour le Cessionnaire : à son siège social ;
- pour le Cédant: à son domicile.

Tout changement de domicile/siège social par l'une des Parties devra être notifié à l'autre Partie par voie de courrier recommandé avec demande d'accusé de réception.

Article 14 – Effet relatif

Pour le cas où une ou plusieurs des clauses des présentes seraient annulées par décision passée en force de chose jugée, la nullité de la clause n'entraînera pas la nullité de la présente convention.

Article 15 – Annexes

Les Parties conviennent que les **Annexes** et les dispositions stipulées en préambule des présentes font partie intégrante du contrat.

Article 16 – Frais - négociation

Chaque Partie supporte les honoraires de ses propres Conseils.

Les droits d'enregistrement sur la cession des Titres seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

Les parties reconnaissent qu'elles ont été présentées par l'intermédiaire du cabinet BREIZH TRANSACTIONS ayant son siège social à CESSON SEVIGNE (35 510), Centre d'Affaires Alizés – 22, rue de la Rigourdière, dont les honoraires d'intervention à charge acquéreur, payable le jour de la signature de l'acte de cession de la société EURL LAMPRIER CONSTRUCTIONS, viendront s'ajouter au prix proposé suite à la signature du mandat numéro 348 portant sur la présentation de la société pour des honoraires de 18 000 € hors taxes et numéro 349 portant sur la présentation de l'immeuble pour des honoraires de 9 900 € hors taxes.

Article 17 - Affirmation de sincérité

Les Parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du prix, et elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 18- Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile à leur domicile ou siège respectif ainsi qu'il est indiqué en tête des présentes.

Article 19 – Loi Applicable - Attribution de juridiction

Les présentes seront, pour leur validité, leur interprétation et leur exécution soumises à la loi française.

Pour toutes contestations qui pourraient s'élever au titre des présentes relativement à l'interprétation ou à l'exécution, les Parties attribuent compétence au Tribunal de RENNES.

Fait à Rennes

Le 29 août 2018

Signé en quatre (4) exemplaires originaux.

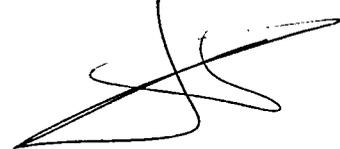
Le Cessionnaire

Pour la société HOLDING MENANT
Monsieur Aymeric MENANT



En présence de :

Pour la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS
Monsieur Michel LAMPRIER



Le Cédant

Monsieur Michel LAMPRIER



En présence de :

Madame Marie JUDAIS



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES

Le 03/09 2018 Dossier 2018 22570, référence 2018 A 08444

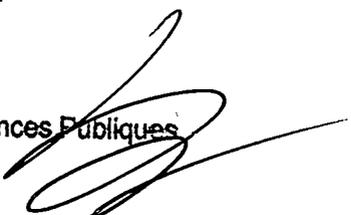
Enregistrement : 5310 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Cinq mille trois cent dix Euros

Montant reçu : Cinq mille trois cent dix Euros

L'Agent administratif principal des finances publiques

L'Agent Administratif Principal des Finances Publiques
PERTEL Gaëtan



LM HAL AN

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE n°1 : convention de tutorat
ANNEXE n°2 : bail commercial
ANNEXE n°3 : convention de prêt à usage

CONVENTION DE TUTORAT

En date du
29août 2018

Entre

Monsieur Michel LAMPRIER

(en qualité de Cédant)

Et

La société LAMPRIER CONSTRUCTIONS

Représentée par Monsieur Aymeric MENANT

(en qualité de repreneur)

CONVENTION DE TUTORAT

La présente convention de tutorat (le « **Contrat** ») est conclue en date du 31 mai 2018 (le « **Jour du Contrat** »),

ENTRE

- (1) **Monsieur Michel Louis LAMPRIER**,
Né le 13 août 1959 à GRAND FOUGERAY (35)
De nationalité française,
Demeurant 45 rue Sainte Anne à GRAND FOUGERAY (35),
Marié à Madame Marie Annick Baptistine Pierrette JUDAIS sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de GRAND FOUGERAY (35) le 11 juillet 1981,

(le « **Cédant** ») ;

DE PREMIERE PART,

ET

- (2) **La société LAMPRIER CONSTRUCTIONS**
Entreprise Unipersonnelle A Responsabilité Limitée au capital de 100.000 euros,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 324 377 712,
Ayant son siège social à GRAND-FOUGERAY (35390) - 10 Beausoleil,

Représentée par Monsieur Michel LAMPRIER en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

(le « **Repreneur** »),

DE SECONDE PART.

Les parties sont désignées ci-après individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Avec l'intervention de :

Monsieur Aymeric MENANT

Demeurant 45 Rue de Nantes – 44460 SAINT NICOLAS DE REDON
De nationalité française,
Né le 22 juillet 1988 à RENNES (35)
De nationalité française,
Demeurant 45 rue de Nantes à SAINT NICOLAS DE REDON (44460)
Lié par un pacte civil de solidarité à Madame Justine LE GLAND,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- A. Par acte sous seing privé en date du 29 août 2018, la société HOLDING MENANT représentée par Monsieur Aymeric MENANT a acquis les 500 parts sociales constituant le capital de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS, Entreprise Unipersonnelle A Responsabilité Limitée au capital de

100.000 euros, dont le siège est situé à GRAND-FOUGERAY (35390), Beausoleil, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 324 377 712.

- B. Afin de faciliter et pérenniser la reprise de l'entreprise, Monsieur Michel LAMPRIER, Cédant, a accepté d'être le tuteur de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS, au sens de l'article L 129-1 du code de commerce.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

Les parties conviennent de formaliser une convention de tutorat entre elles visant à prévoir les conditions d'accompagnement du repreneur par le cédant aux fins de pérenniser la reprise de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS.

Le cédant s'engage à réaliser une prestation temporaire de tutorat visant à assurer au repreneur la transmission de son expérience.

Article 2 — Prestation temporaire de Tutorat

Le cédant s'engage à accompagner le repreneur ce qui implique notamment les engagements suivants :

- Le cédant s'engage à apprendre au repreneur les méthodes utilisées par lui concernant les calculs de prix et l'établissement des devis ;
- Le cédant s'engage à présenter au repreneur l'ensemble de ses fournisseurs et créanciers et à l'aider à négocier des conditions d'achat équivalentes à celles dont il bénéficiait lui-même ;
- Le cédant s'engage à intervenir ponctuellement et à la demande du repreneur, en tant que conseiller technique, sur tout chantier du repreneur ;
- Le cédant s'engage à présenter sa clientèle au repreneur.

Le contenu de la prestation de tutorat développé ci-dessus n'est pas exhaustif et pourra évoluer d'un commun accord des parties et en fonction des besoins du repreneur. Le cas échéant, toute modification fera l'objet d'un avenant écrit signé par les parties.

Article 3 - Durée de la prestation temporaire de tutorat

La prestation de tutorat est conclue pour une durée globale de trois mois, divisée en 2 périodes :

- 1^{ère} période du 1^{er} septembre 2018 au 31 octobre 2018 ;
- 2^{ème} période du 1^{er} novembre 2018 au 30 novembre 2018.

Pendant la première période, l'intervention du tuteur devra représenter un minimum de 120 heures par mois. Pendant la seconde période, le tuteur ne sera tenu à aucun horaire de travail précis.

Les Parties pourront convenir d'un commun accord de modifier la présence minimale du cédant en fonction des besoins du repreneur. Toute modification de la durée du tutorat devra faire l'objet d'un avenant écrit et signé par les Parties ; étant précisé que :

Monsieur Michel LAMPRIER s'engage à se tenir à la disposition de Monsieur Aymeric MENANT es-qualités en fonction de ses besoins pendant une durée supplémentaire de trois mois.

ARTICLE 4 : Modalités pratiques de réalisation des actions de tutorat et moyens mis à la disposition du tuteur.

Pour expliquer les méthodes de travail sur chantier, le tuteur pourra utiliser les moyens techniques de l'entreprise : logiciels, outils et matériels divers.

Pour l'établissement des devis et calcul de prix de revient, le tuteur pourra utiliser les moyens informatiques de l'entreprise.

Le tuteur pourra être amené à utiliser son véhicule personnel pour se rendre aux rendez-vous clients, fournisseurs...

Article 5 — Absence de Rémunération - frais

En contrepartie de la réalisation des prestations décrites à l'article 2 ci-dessus, le Cédant ne percevra aucune rémunération, la présente convention étant conclue à titre gratuit.

Le Cédant aura droit au remboursement des frais engagés dans le cadre de l'exécution du présent contrat, sur l'accord préalable du repreneur. Le remboursement des frais ainsi engagés et autorisés aura lieu sur présentation de justificatifs.

Le Repreneur s'engage à effectuer, sans délai, toutes formalités nécessaires auprès des organismes sociaux compétents en vue de déclarer la présente convention de tutorat, et fera son affaire personnelle du paiement de toutes cotisations ou prélèvements sociaux afférents à la présente convention de tutorat.

Article 6 - Assurances

Le tuteur sera assuré par le repreneur pour l'ensemble des risques encourus lors de l'exécution de la présente convention et notamment le risque maladie professionnelle et accident du travail, conformément aux décrets 2007-478 et 2007-480 du 29 mars 2007.

Article 7 — Cumul d'activité et confidentialité

Le cédant s'engage à ne cumuler la prestation de tutorat avec aucune autre activité professionnelle concurrente à l'objet social du repreneur.

Tant pendant l'exécution de la présente convention qu'après sa cessation, le cédant s'engage à garder strictement confidentiels, les renseignements techniques et commerciaux qu'il aura été amené à connaître sur le repreneur.

Fait à RENNES

Le 29 août 2018

En trois exemplaires originaux

Monsieur Michel LAMPRIER
Cédant

La société LAMPRIER CONSTRUCTIONS
M. Michel LAMPRIER
Repreneur

Monsieur Aymeric MENANT

BAIL COMMERCIAL

La société SCI LES BATISSEURS
Représentée par Madame Marie Annick LAMPRIER
Bailleur

* * *

La société LAMPRIER CONSTRUCTIONS
Représentée par Monsieur Michel LAMPRIER
Preneur

nal AN Ln

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1. La société SCI LES BATISSEURS

Société civile immobilière au capital de 5.200 euros,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 492 502 794,
Ayant son siège social à GRAND FOUGERAY (35390) – 45 rue Sainte Anne,

Représentée par Madame Marie Annick LAMPRIER en sa qualité de gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Bailleur »
D'une part,

ET

2. La société LAMPRIER CONSTRUCTIONS

Entreprise Unipersonnelle A Responsabilité Limitée au capital de 100.000 euros,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 324 377 712,
Ayant son siège social à GRAND-FOUGERAY (35390) - 10 Beausoleil,

Représentée par Monsieur Michel LAMPRIER en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci- après dénommée "le Locataire" ou "le Preneur"
D'autre part,

Ci-après dénommées collectivement "les Parties"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

NAL² CM AN

I. EXPOSE

La SCI LES BATISSEURS est propriétaire de locaux situés à GRAND FOUGERAY (35390), lieu-dit Beausoleil.

Le présent bail commercial a été rédigé par le Cabinet Armelle COTTEBRUNE, 1 place Maréchal Juin à (35000) RENNES, Conseil de Monsieur Aymeric MENANT repreneur de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS, avec le concours de Maître François AUDIBERT, 4, cour Raphaël Binet à (35 000) RENNES, Conseil du Bailleur.

ARMELLE COTTEBRUNE

II. CONVENTION

Les parties déclarent expressément soumettre conventionnellement la présente location au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des dispositions des articles L. 145-1 à 145-60 du Code de commerce.

LE BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, D. 145-12 à D. 145-19 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce, des articles du décret du 30 septembre 1953, ainsi que sous les stipulations, charges et conditions du présent bail, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

1. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un ensemble immobilier situé à :

GRAND FOUGERAY (35390)
Lieu-dit Beausoleil

Figurant au cadastre sous les références suivantes : section XL, numéro 45.

L'ensemble immobilier comprend :

- des bureaux,
- un vestiaire,
- un atelier artisanal
- un magasin
- un parking.

Le Bailleur déclare que les biens objets du présent acte ne sont grevés d'aucune servitude.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune remise en état ou réparation autre que celles dont aurait la charge le BAILLEUR selon les stipulations ci-dessous, pendant le cours de la location, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du PRENEUR qui déclare les connaître pour les avoir visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

2. DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de **NEUF (9) années** entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2018 jusqu'au 31 août 2027.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail devra donner congé à l'autre dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Lorsque le congé prévu à l'article L 145-9 du Code de commerce est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

3. DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

4. DESTINATION DES LIEUX LOUES

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR à toute activité de maçonnerie, béton armé et carrelage, et plus généralement, toute activité relevant du domaine du bâtiment et des travaux publics.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de son activité dans les Locaux.

Il prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

5. LOYER

Montant

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel **HORS TAXES, HORS IMPOT FONCIER et HORS CHARGES de NEUF MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (9.840 €)**.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable **mensuellement et d'avance**, au plus tard le 1^{er} de chaque mois.

Le paiement aura lieu par virement postal ou bancaire sur un compte désigné par le BAILLEUR au PRENEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance ou reçu ; toute quittance ou reçu, remis lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de son encaissement effectif.

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Ce loyer s'entend HORS TAXE sur la Valeur Ajoutée.

Le BAILLEUR déclare vouloir assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du PRENEUR en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du BAILLEUR en même temps que chaque règlement.

Le PRENEUR déclare être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

6. INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera assujetti à la clause d'indexation suivante : le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de la date d'effet du bail, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du bail et pour la première fois à la première date anniversaire de la date d'effet du bail, soit le 1^{er} septembre 2019.

Pour la première année, l'indice de base retenu sera le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail. Il sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante.

En cas de retard ou d'absence de publication de l'indice applicable à une date d'indexation donnée, un loyer provisionnel sera appelé. Celui-ci sera calculé sur la base du dernier indice publié au moment de l'appel de loyer. Ce loyer provisionnel donnera lieu à régularisation (complément ou restitution) une fois l'indice définitif publié. Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L. 145-38 et R. 145-22 du Code de Commerce demeure toujours applicable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi (le « *Nouvel Indice* »).

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du Nouvel Indice, les Parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente.

NAL ⁶ LM AN

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que l'application du Nouvel Indice ne pourra pas conduire à une remise en cause du loyer antérieur tel que résultant de l'indexation sur la base de l'indice initialement retenu, jusqu'à l'application effective du Nouvel Indice. Si la substitution d'indice résultait d'une inapplicabilité de l'indice initialement choisi par les Parties, compte tenu de l'ordre public monétaire, le Nouvel Indice sera purement et simplement substitué à l'indice initialement choisi, pour la période où l'indexation sur la base de l'indice initialement choisi serait remise en cause.

7. LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

Aux termes de cet article, il est précisé qu'il ne sera pas tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours (article L.145-38 du Code de Commerce).

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé, sans toutefois que cette variation de loyer excède 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

8. CHARGES - IMPOTS - TAXES ET REDEVANCES

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire inséré au présent bail qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

- Charges

Il est précisé que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-après.

- Impôts, taxes et redevances

Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, et récupérables sur le PRENEUR, sont listées dans l'inventaire ci-après annexé (**Annexe 1**) qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement. Il devra justifier de

ITAL LM AN

leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le PRENEUR remboursera notamment au BAILLEUR, et majorés, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée :

- a) La taxe foncière,
- b) La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces taxes feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible dans le mois de la demande formulée par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR adressera chaque année, conformément à l'article R.145-36 du Code de commerce, un état récapitulatif des éléments inventoriés au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle ledit état est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel et s'engage à informer LE PRENEUR de toute charge locative ou impôt nouveau. Il communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

9. DEPOT DE GARANTIE

A titre exceptionnel, les parties ont convenu, eu égard à la personne du dirigeant du PRENEUR, que celui-ci ne versera aucun dépôt de garantie au bailleur au titre des présentes.

Toutefois, en cas de cession du droit au bail ou cession du fonds de commerce incluant le droit au bail mais également de modification du contrôle au sein de la société locataire au sens des dispositions de l'article L233-3 du Code de Commerce, le nouveau locataire, pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, versera au BAILLEUR, un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer, soit actuellement la somme de MILLE SIX CENTS QUARANTE EUROS (1.640 €) et ce au plus tard, le jour de l'acte constatant soit la cession du droit au bail, soit la cession de fonds de commerce incluant le droit au bail, soit la modification du contrôle au sein de la société locataire.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au BAILLEUR la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au PRENEUR par le présent bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des loyers, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail, notamment après exécution des travaux de remise état, ou mise à la charge du PRENEUR par des textes légaux réglementaires.

Le dépôt de garantie sera remboursable (sans imputation possible du dernier terme) en fin de jouissance du PRENEUR et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations et à tous autres titres.

Le montant de ce dépôt de garantie pourra être révisé sur demande du BAILLEUR, lors de chaque indexation du montant du loyer pour qu'il corresponde toujours au nombre de termes de loyer convenus. Aucun fait de tolérance, ou omission de la part du BAILLEUR, ne vaudra renonciation à l'actualisation de son montant.

8
RAL LMAN

Toutefois, le BAILLEUR aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt de garantie, le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque en vertu du bail, auquel cas le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyers convenus.

La compensation étant expressément prévue, le BAILLEUR exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du code civil.

En cas de cession ou transfert, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant. Les sommes détenues de ce chef par le BAILLEUR seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci à la date de prise d'effet de la cession, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le BAILLEUR. Le cessionnaire devra verser au BAILLEUR le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, selon les modalités prévues au titre de la cession.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du PRENEUR, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes des présentes et ce, dans le délai maximum de 1 (un) mois suivant la demande qui en sera faite par le BAILLEUR et indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Dans tous les cas de résiliation due à la faute du PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au BAILLEUR, à titre d'indemnité complémentaire de résiliation, et sans préjudice des autres stipulations du bail.

10. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

10.1. Etat des lieux

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir préalablement visités.

Il résulte des dispositions du nouvel article L.145-40-1 du Code de commerce, créée par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, que « Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties. »

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil, lequel dispose : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le PRENEUR et annexé au Bail, étant précisé que la société LAMPRIER

CONSTRUCTIONS sera représentée par le nouveau gérant Monsieur Aymeric MENANT.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR. Lors de la restitution des Locaux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

10.2. Entretien – Réparations

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant la durée du bail, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil, y compris pour cause de vétusté.

De manière générale, le PRENEUR tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de réparations, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Le PRENEUR supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge le BAILLEUR sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du PRENEUR, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, et le PRENEUR en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR conservera la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative ainsi que la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité, en ce compris celles qui seraient spécifiquement liées aux activités du PRENEUR, dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les autres dépenses étant mises à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR sera également tenu des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué, ou l'immeuble dans lequel il se trouve, ceux générés par un vice de construction ou un cas de force majeure, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites aussi souvent que nécessaire. Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve. Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

10.3. Garnissement

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

10.4. Transformations

Toute transformation des lieux loués ne pourra être faite qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.

10.5. Changement de distribution

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle du BAILLEUR, sans intervention d'un quelconque architecte autre que celui que le PRENEUR pourrait engager.

10.6. Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront à la sortie du PRENEUR des Locaux et à leur restitution au BAILLEUR la propriété de ce dernier, sans indemnité.

En toute hypothèse, et sauf convention contraire, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

En cas de travaux réalisés par le PRENEUR sans l'autorisation du BAILLEUR, ce dernier sera en droit d'exiger la remise en état des lieux aux frais du PRENEUR.

10.7. Constructions

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse écrite du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR comme il a été dit ci-dessus.

Toutes constructions nouvelles qui seraient faites par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront à la sortie du PRENEUR des Locaux et à leur restitution au BAILLEUR la propriété de ce dernier, sans indemnité.

10.8. Travaux

Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux nécessaires ou utiles que le BAILLEUR ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer.

En conséquence, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour effectuer ces réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, à condition de respecter un délai raisonnable de prévenance.

Le BAILLEUR s'engage à prendre toute mesure adéquate pour limiter autant que possible la durée et les nuisances que les travaux en cause pourraient causer à l'activité du PRENEUR. En particulier, ces travaux devront être effectués en concertation avec le PRENEUR afin que leur impact sur l'activité de celui-ci soit réduit au minimum, mais sans interdire au BAILLEUR d'exécuter ces éventuels travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble. Si ces travaux viennent à créer une gêne anormale au PRENEUR pour l'exercice de son activité de plus de 21 jours, le BAILLEUR sera tenu d'indemniser le PRENEUR conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil. En outre, la dépose des agencements sera mise à la charge du BAILLEUR.

Etats des travaux

Le BAILLEUR a transmis au PRENEUR un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût les trois dernières années, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention **(Annexe 2)**.

Le BAILLEUR transmettra au PRENEUR, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Travaux exigés par l'administration

Il est expressément convenu entre le BAILLEUR et le PRENEUR, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du BAILLEUR dès lors que ces travaux relèveront des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

10.9. Jouissance des lieux

Le PRENEUR devra jouir des lieux raisonnablement et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc.

Le PRENEUR prendra, en outre, toutes précautions en cas de gelée pour prévenir tous dégâts dans les canalisations d'eau et robinets.

En cas de dégât des eaux, le PRENEUR devra aussitôt prévenir son assureur et le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra immédiatement prévenir le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée aux locaux loués et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant, en vertu des présentes, au BAILLEUR.

10.10. Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances en vigueur

Sans préjudice de l'application des dispositions des clauses relatives à l'état des lieux et aux travaux prescrits par l'administration qui précèdent, le PRENEUR devra :

- se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité,
- faire son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux,
- faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

10.11. Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant notamment les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, actes de vandalisme et attentats, catastrophes naturelles, et bris de glaces, couvrant le mobilier, le matériel ainsi que les marchandises garnissant les lieux loués, et le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR garantira pour le compte du BAILLEUR les bâtiments objets du présent bail et ce notamment, contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, grêle

et neige sur les toitures, actes de vandalisme et attentats, catastrophes naturelles et bris de glaces ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peuvent être encourues par le BAILLEUR en qualité de propriétaire.

Le PRENEUR devra également s'assurer en sa qualité d'exploitant contre les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

10.12. Cession - Sous-location - Location-gérance

Sous-location

Toute sous-location de tout ou partie des locaux est interdite, sauf accord exprès et par écrit du BAILLEUR.

Pour solliciter l'autorisation du Bailleur, le PRENEUR adressera au BAILLEUR le projet de sous-location, par courrier mentionnant l'identité et l'activité de l'éventuel sous-locataire et le montant du loyer envisagé.

En cas d'accord, le BAILLEUR donnera son agrément sur le projet par écrit au PRENEUR.

Le PRENEUR restera responsable de ses sous-locataires vis-à-vis du BAILLEUR. Il reste notamment garant et solidaire de ses sous-locataires pour ce qui concerne l'exécution des conditions du présent bail.

Toute convention de sous-location devra être conclue au maximum pour la durée du bail principal, le terme dudit bail entraînant automatiquement la fin de la convention de sous-location, sans qu'il soit besoin d'un congé ou d'une notification.

Les parties conviennent expressément qu'en tout état de cause, le départ du PRENEUR entraînera automatiquement le départ des sous-locataires, sans qu'il soit besoin d'un congé ou d'une notification. Le PRENEUR fera son affaire personnelle du départ des sous-locataires et en aucun cas, le BAILLEUR ne pourra être recherché par ces derniers pour quelque indemnité d'éviction, de départ ou autre.

Le PRENEUR s'engage expressément à faire figurer les clauses du présent article dans toute convention de sous-location qu'il sera amené à conclure.

Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'à un successeur dans la même activité ou dans le même commerce exploité lors de la cession.

Toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé.

Une convocation sera adressée au BAILLEUR, par lettre simple, recommandée ou par acte d'huissier, au moins huit jours avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui devra indiquer les jours, heure, et lieu de signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de cession ou sous-location.

Une copie de l'acte sera remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans les trois mois de la signature de

la cession.

Il est en outre expressément convenu que toute cession du droit au bail (isolément ou dans le cadre d'une cession du fonds de commerce), ne pourra intervenir, à peine de nullité, que dans la mesure où le PRENEUR sera à jour de tous règlements envers LE BAILLEUR.

Location-gérance

Toute location-gérance du fonds exploité dans les lieux loués est interdite, sauf accord exprès et par écrit du BAILLEUR.

10.13. Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif

Le BAILLEUR, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

Le BAILLEUR pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

10.14. Solidarité

En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession ou d'apport, cet engagement du Cédant est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail restant à courir jusqu'à son terme, à l'exclusion de son renouvellement ou sa reconduction tacite.

En cas de cession, le BAILLEUR est tenu d'informer le Cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la date de première présentation faisant foi) de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le BAILLEUR s'oblige à informer son ancien PRENEUR de tout incident de paiement de son successeur et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans le délai d'un mois suivant l'inexécution en cause, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le PRENEUR en place de ses obligations, soit la résiliation du bail.

Si les obligations et notamment les délais d'information et d'action n'étaient pas respectées par le BAILLEUR, ce dernier serait privé irrévocablement de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la solidarité prévue aux termes du présent article.

10.15. Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le BAILLEUR le jugera à propos et sous réserve du respect d'un préavis minimum de huit (8) jours par le BAILLEUR.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, une heure par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent sous réserve du droit de préférence ci-après stipulé.

10.16. Remise des clés

Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés, ou leur acceptation par le BAILLEUR ou l'un quelconque de ses mandataires, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

La remise des clés par le PRENEUR au BAILLEUR ou à l'un quelconque de ses mandataires privera en revanche le BAILLEUR de réclamer au PRENEUR une quelconque indemnité d'occupation au PRENEUR postérieurement à cette remise dans la mesure où les locaux seront libres de toute occupation.

Lors de l'état des lieux de sortie, le PRENEUR devra justifier auprès du BAILLEUR du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en bon état de réparations locatives, compte tenu de leur état d'origine, et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au BAILLEUR le montant nécessaire aux réparations, sous réserve de la présentation préalable par le BAILLEUR de devis conformes aux prix normalement pratiqués sur le marché pour des réparations comparables.

10.17. Changement de situation, d'état ou de statut juridique du PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR de toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

10.18. Expropriation

Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés à l'encontre

de la partie expropriante.

10.19.Cas fortuits – Tolérance

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits en totalité, par cas fortuit, force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR pourra obtenir une réduction du loyer calculée au prorata des surfaces détruites ou pourra exiger la résiliation du bail de plein droit et sans aucune indemnité de part ni d'autre, ce conformément à l'article 1722 du Code civil.

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

10.20.Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le BAILLEUR sera exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans les cas suivants (sauf si les dommages sont liés aux propres manquements du BAILLEUR) :

- interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc, par fait de force majeure, sous réserve qu'il mette tout en œuvre pour remédier à ces interruptions et en justifie à première demande du PRENEUR ;
- vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux, sur les aires de stationnement, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans les Locaux par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre le BAILLEUR en cause.

Le PRENEUR renonce également, hormis dans les cas évoqués à l'article 10.8, à réclamer au BAILLEUR, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

10.21.Tolérances – Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

11. DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU PRENEUR

Le BAILLEUR, s'il envisage de céder le local objet du présent bail, devra respecter le droit de préférence accordé au PRENEUR par l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Le BAILLEUR devra ainsi informer le PRENEUR de son projet de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée.

RAL ¹⁷ LM AN

Elle vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.

BAILLEUR et PRENEUR devront alors respecter les conditions imposées par l'article L.145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement rapportées :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint."

12. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, LE PRENEUR se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Les frais de commandement, sommation, procédure seront entièrement à la charge du PRENEUR, ainsi d'une façon générale que tous les frais exposés par le BAILLEUR pour parvenir à l'exécution du bail et dont il pourra justifier.

13. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour LE PRENEUR constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

14. URBANISME

Le PRENEUR et le BAILLEUR dispensent le rédacteur des présentes de requérir une note de renseignements d'urbanisme, ou un certificat d'urbanisme d'information, déclarant parfaitement connaître la situation des lieux loués.

15. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Déclarations sur l'Amiante

Le dossier technique Amiante a été réalisé le 31 juillet 2006 par ALLODIAGNOSTIC.

Une copie de ce document, visée par les Parties, demeurera annexée aux présentes (**Annexe 3**).

Le BAILLEUR déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation et effectuer si nécessaire des travaux, de manière à ce que le PRENEUR ne soit jamais recherché à ce sujet, le BAILLEUR garantissant au PRENEUR la conformité de l'immeuble dont dépendent les biens loués avec la législation relative à l'amiante.

Lutte contre les Termites

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Le rédacteur des présentes informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble. Le propriétaire de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Lutte contre la présence de mэрule

LE BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe pas, sur le département d'ILLE ET VILAINE d'arrêté préfectoral déterminant une zone de présence d'un risque mэрule au sens de l'article L133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation
- qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le rédacteur des présentes a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mэрule en mairie en vertu de l'article L.133-7 du code précité.

Risques pollution

Aux termes des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ci-après littéralement rapportées :

«I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le Bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le Bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. - Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

En conséquence, le BAILLEUR déclare, au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département d'ILLE ET VILAINE et précisément au vu de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2016 modifiant l'arrêté du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques pollution dans le Département d'Ille et Vilaine, que :

- ↳ les biens objets des présentes ne sont pas situés dans une zone concernée par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé ;
- ↳ les biens objets des présentes ne sont pas situés dans une zone concernée par un plan de prévention de risques naturels prévisibles.
- ↳ La Commune de GRAND FOUGERAY est située dans une zone sismique de niveau 2 (risque faible).

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois, est annexé aux présentes, ce que le PRENEUR reconnaît expressément (**Annexe 4**).

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance :

- ↳ les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique visé aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été remis par le BAILLEUR.

Le PRENEUR, reconnaît avoir été informé qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative.

16. FRAIS - DISPENSE D'ENREGISTREMENT

Chacune des parties supporte les frais de son conseil.

L'enregistrement des présentes est facultatif et n'est pas requis par les Parties.

17. DECLARATIONS

Concernant LE BAILLEUR

Le représentant de la personne morale déclare :

- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- qu'elle a la capacité pour régulariser les présentes ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

Concernant LE PRENEUR

Le représentant de la personne morale déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

18. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- LE BAILLEUR, en son siège social sus-indiqué,
- LE PRENEUR, en son siège social sus-indiqué.

Fait à RENNES
Le 29 août 2018
En 3 exemplaires

Paraphes	Nom et qualité des signataires	Signatures
	LE BAILLEUR La société SCI LES BATISSEURS Représentée par Madame Marie Annick LAMPRIER	
	LE PRENEUR La société LAMPRIER CONSTRUCTIONS Représentée par Monsieur Michel LAMPRIER	

NAL ²² LM AN

COMMODAT

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Monsieur Michel Louis LAMPRIER,

Né le 13 août 1959 à GRAND FOUGERAY (35)

De nationalité française,

Demeurant 45 rue de la Duchesse Anne à GRAND FOUGERAY (35),

Marié à Madame Marie Annick Baptistine Pierrette JUDAIS sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de GRAND FOUGERAY (35) le 11 juillet 1981,

Ci-après dénommés ensemble le « Prêteur »

DE PREMIERE PART

ET

La société dénommée « LAMPRIER CONSTRUCTIONS »,

Société A Responsabilité Limitée au capital de 100.000 euros,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 324 377 712,

Ayant son siège social à GRAND-FOUGERAY (35390) - 10 Beausoleil,

Représentée par son gérant, Monsieur Michel LAMPRIER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Bénéficiaire »

DE SECONDE PART

Le Prêteur et le Bénéficiaire étant ci-après dénommés, collectivement, les « Parties » et, individuellement, une « Partie »,

NAL Lm AN

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. Monsieur Michel LAMPRIER est propriétaire d'un terrain situé à proximité d'un bâtiment donné à bail commercial par la SCI LES BATISSEURS à la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS.
2. Dans le cadre de la cession par Monsieur Michel LAMPRIER de 100 % du capital de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS à un repreneur, ce dernier a souhaité bénéficier de la jouissance gracieuse de ce terrain pendant une durée de 2 ans.
3. Les parties se sont donc rapprochées et ont convenu ce qui suit :

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

OBJET

Par les présentes, le Prêteur concède à titre de prêt à usage purement gracieux, et conformément aux dispositions des articles 1875 et suivants du Code civil, au Bénéficiaire, qui accepte, sous les clauses, charges et conditions de droit et d'usage en pareille matière, et notamment sous celles énumérées aux présentes, le terrain ci-après désigné.

DESIGNATION

Sur le territoire de la commune de GRAND FOUGERAY (35 390), Beau soleil,

Le terrain délimité sur le plan figurant en Annexe 1 d'une superficie de 2.200 m² environ et référencé au cadastre de ladite commune section XL, numéro 45, (ci-après le « *Bien Prêté* »).

Le tout, tel que ledit terrain existe dans son état actuel, le Preneur déclarant le connaître pour l'avoir visité en vue des présentes,

DUREE

Le Comodat est consenti pour une durée de deux ans à compter de la date des présentes.

DESTINATION DU BIEN PRETE

Le Bien Prêté devra être utilisé par le Bénéficiaire exclusivement dans le cadre de l'exercice de son activité de maçonnerie, béton armé et carrelage, et plus généralement, de toute activité relevant du domaine du bâtiment et des travaux publics.

NAL LM AN

CHARGES ET CONDITIONS

Le Comodat est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes, que le Bénéficiaire s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité :

Etat des lieux

Le Bénéficiaire prendra le Bien Prêté dans son état au jour de l'entrée en jouissance.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties, aux frais partagés par moitié ; à défaut, le Bénéficiaire sera réputé avoir reçu le Bien Prêté en bon état.

Entretien et réparations

Le Bénéficiaire tiendra le Bien Prêté de façon constante en bon état de réparations et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil.

Les grosses réparations incomberont au Prêteur conformément à l'article 606 du Code civil.

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du Comodat, le Bénéficiaire sera tenu d'en informer le Prêteur.

Améliorations

Le Bénéficiaire supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations du Bien Prêté nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans le Bien Prêté, sans l'autorisation préalable expresse et écrite du Prêteur, aucune transformation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Prêteur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration du Bien Prêté qui seront faits par le Bénéficiaire, sans l'autorisation du Prêteur, ne donneront pas lieu de la part du Prêteur à une quelconque indemnisation du Bénéficiaire, et le Prêteur aura la faculté de demander le rétablissement du Bien Prêté dans son état primitif.

Constructions

Le Bénéficiaire ne pourra édifier sur le Bien Prêté aucune construction ou aménagement nouveau sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Prêteur, sous réserve d'obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Prêteur dont les honoraires seront intégralement à la charge du Bénéficiaire.

DIAL LM AN

Par dérogation à l'article 555 du Code civil, l'accession qui se réalisera à la sortie des lieux du Bénéficiaire ne donnera pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Bénéficiaire, et le Prêteur aura la faculté de demander le rétablissement du Bien Prêté dans son état primitif.

Occupation - Jouissance

Le Bénéficiaire devra jouir du Bien Prêté raisonnablement, suivant sa destination.

De son côté, le Prêteur garantit au Bénéficiaire une jouissance paisible du Bien Prêté.

Le Bénéficiaire veillera à ne rien faire ni laisser faire par quiconque qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire par quiconque qui puisse détériorer le Bien Prêté et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Prêteur sans retard et par écrit (i) de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et (ii) de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées au Bien Prêté ou à s'y produire et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Prêteur.

Cession - Sous-location

Le Bénéficiaire ne pourra sous-louer, en tout ou en partie, le Bien Prêté sans l'autorisation préalable expresse et écrite du Prêteur.

Contributions et charges diverses

Le Bénéficiaire paiera les contributions personnelles, mobilières, contribution économique territoriale (ou toute taxe équivalente), locative et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles il est ou pourra être assujéti.

Le Prêteur conservera à sa charge tous les impôts, contributions, charges et taxes, y compris la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit, correspondant au Bien prêté.

Le Bénéficiaire respectera toutes les prescriptions, règlements, ordonnance, et satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, inspections du travail, visites d'hygiène et de sécurité, le tout de manière que le Prêteur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

HAL LM AN

Assurances

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera sur le Bien Prêté, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit.

Le Bénéficiaire assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le Bénéficiaire devra déclarer dans un délai de huit jours ouvrés à son propre assureur, d'une part, au Prêteur, d'autre part, tout sinistre affectant le Bien Prêté, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir, au titre du Bien Prêté, à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bénéficiaire renonce dès à présent de manière définitive et irrévocable à tout recours quelconque contre le Prêteur au titre du Bien Prêté et s'engage à faire en sorte que les contrats d'assurance qu'il souscrira relativement au Bien Prêté contiennent une renonciation des assureurs à tous recours quelconques contre le Bailleur.

Le Bénéficiaire devra justifier de la souscription de l'ensemble des contrats d'assurances susvisés ou des notes de couverture correspondantes à première réquisition du Prêteur. Dans le cas où les marchandises entreposées dans le Bien Prêté entraîneraient, de par leur nature, pour le Prêteur, le paiement d'une surprime, cette surprime lui serait remboursée par le Bénéficiaire à première demande de sa part.

Visite des lieux

Le Bénéficiaire devra laisser le Prêteur, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer sur le Bien Prêté pour constater son état, en présence ou hors la présence du Bénéficiaire.

Il devra laisser visiter le Bien Prêté par le Prêteur ou d'éventuels futurs locataires en fin de Comodat ou en cas de résiliation, pendant une période d'un mois précédant la date prévue pour son départ; il devra souffrir l'apposition de tous écriteaux ou affiches aux emplacements convenant au Prêteur pendant la même période.

Gardiennage

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du Bien Prêté, le Prêteur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Bénéficiaire pourrait être victime dans le Bien Prêté.

NAL LM AN

CLAUSE DE RESILIATION

Il est expressément convenu qu'à défaut d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le Comodat sera résilié de plein droit, si bon semble au Prêteur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice, et sans préjudice de son droit à obtenir des dommages-intérêts.

Dans le cas où le Bénéficiaire, ou tout occupant de son chef, se refuserait à évacuer le Bien Prêté, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire nonobstant appel.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font respectivement élection de domicile en leur domicile et siège social indiqués en tête des présentes.

Fait et signé en DEUX (2) exemplaires originaux,
A RENNES,

Le 29 août 2018

Pour le Prêteur
Monsieur Michel LAMPRIER

Pour le Bénéficiaire
La société LAMPRIER CONSTRUCTIONS
Monsieur Michel LAMPRIER

PAR LMA

LAMPRIER CONSTRUCTIONS

Société à Responsabilité Limitée à associé unique

Au capital de 100.000 Euros

Siège Social : Beausoleil

35 390 GRAND-FOUGERAY

R.C.S. RENNES 324 377 712

STATUTS

**Statuts mis à jour à l'issue des décisions de l'associé unique
du 29 août 2018**

Certifiés conformes par la gérance

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Monsieur Michel Louis LAMPRIER, gérant de sociétés, époux de Madame Marie Annick Baptistine Pierrette JUDAIS demeurant à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) 45, rue Sainte Anne.

Né à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) le 13 août 1959.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) le 11 juillet 1981.

Ledit régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Comparant.

Lequel préalablement à la mise en harmonie des statuts a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I- Constitution de la société

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à GRAND FOUGERAY (Ille et Vilaine), du 15 mars 1982, il a été constitué une société à responsabilité limitée au capital initial de TRENTE MILLE FRANCS (30.000,00 Frs), soit QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES (4.573,47 €) avec pour adresse de siège social à GRAND FOUGERAY (Ille et Vilaine)

Entre diverses personnes, notamment :

1°) Monsieur Raymond LAMPRIER et Madame Anna Louise Marie Thérèse AMOSSÉ demeurant à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) 5 Rue de l'Ecole Sainte-Anne.

Monsieur né à GRAND FOUGERAY (Ille et Vilaine), le 22 mars 1932

Madame née à STE ANNE SUR VILAINE (35390 Ille-et-Vilaine) le 22 juin 1933

2°) Monsieur Serge Raymond LAMPRIER, créateur en bijouterie, demeurant alors à TOULOUSE (Haute-Garonne), 15 Rue des Blanchers
Né à RENNES (35000 Ille-et-Vilaine) le 17 avril 1953.

3°) Monsieur Yannick Marie François LAMPRIER époux de Madame Anne Marie Joséphe SIMONEAU demeurant alors à LE CLION SUR MER (44210 Loire Atlantique) La Greffinière.
Né à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) le 3 août 1955.

4°) Monsieur Yves Marie LAMPRIER demeurant alors à SARTROUVILLE (Yvelines), 101 Rue Stalingrad
Né à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) le 6 octobre 1957.

5°) Monsieur Michel Louis LAMPRIER époux de Madame Marie Annick Baptistine Pierrette JUDAIS demeurant alors à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) 41 rue Sainte Anne,
Né à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) le 13 août 1959.

Le capital constitutif ayant été réparti aux apporteurs à hauteur de leurs droits respectifs :

-Monsieur Raymond LAMPRIER et Madame Anna AMOSSE, ayant apporté la somme de QUINZE MILLE FRANCS (15.000,00 Frs), se sont vu attribuer cent cinq (105) parts.

-Monsieur Michel LAMPRIER ayant apporté la somme de DOUZE MILLE TROIS CENT FRANCS (12.300,00 Frs), s'est vu attribuer cent soixante huit (168) parts

-Monsieur Serge LAMPRIER ayant apporté la somme de NEUF CENT FRANCS (900,00 Frs) s'est vu attribuer neuf (9) parts

-Monsieur Yannick LAMPRIER ayant apporté la somme de NEUF CENT FRANCS (900,00 Frs) s'est vu attribuer neuf (9) parts

-Monsieur Yves LAMPRIER ayant apporté la somme de NEUF CENT FRANCS (900,00 Frs) s'est vu attribuer neuf (9) parts

Ladite société a été immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, sous le numéro SIREN 324 377 712.

II- Augmentation de capital

Suivant décision générale extraordinaire des associés de ladite société, le capital social a été porté à CINQUANTE MILLE FRANCS (50.000,00 Frs), soit SEPT MILLE SIX CENT VINGT DEUX EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES (7.622,45 €), par une augmentation de capital de VINGT MILLE FRANCS (20.000,00 Frs), soit TROIS MILLE QUARANTE HUIT EUROS ET QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES

(3.048,98 €), par la création de deux cent parts nouvelles, numérotées de trois cents (300) à quatre cents (400) et attribuées, comme suit :

A Monsieur Raymond LAMPRIER et madame Anne LAMPRIER à concurrence de cent (100) parts numérotées de trois cent un (301) à quatre cents (400) .

A Monsieur Michel LAMPRIER, à concurrence de quatre vingt deux (82) parts numérotées de quatre cent un (401) à quatre cent quatre vingt deux (482)

A Monsieur Serge LAMPRIER, à concurrence de six (6) parts, numérotées de quatre cent quatre vingt trois (484) à quatre cent quatre vingt huit (488)

A Monsieur Yannick LAMPRIER, à concurrence de six (6) parts numérotées de quatre cent quatre vingt neuf à quatre cent quatre vingt quatorze (494)

A Monsieur Yves LAMPRIER, à concurrence de six (6) parts numérotées de quatre cent quatre vingt quinze (495) à cinq cents (500)

Les statuts mis à jour ont été enregistrés à REDON (Ille et Vilaine), le 19 mars 1982

III- transfert de siège social :

Par délibération de l'assemblée général extraordinaire du 31 mars 1992, le siège social a été fixé à GRAND FOUGERAY (Ille et Vilaine), lieudit Beausoleil .

IV- Décès de Monsieur Raymond Mathurin François LAMPRIER

Monsieur Raymond Mathurin François LAMPRIER en son vivant, retraité, époux de Madame Anna Louise Marie Thérèse AMOSSE demeurant à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) 5 Rue de l'Ecole Sainte-Anne.

Né à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) le 22 mars 1932.

Est décédé à GRAND FOUGERAY (35390 Ille-et-Vilaine) le 20 novembre 2007.

Laisant pour recueillir sa succession :

Madame Anna AMOSSE,
Monsieur Serge LAMPRIER
Monsieur Yannick LAMPRIER,
Monsieur Yves LAMPRIER,
Monsieur Michel LAMPRIER,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété établi au rang des minutes du notaire soussigné, le 31 mars 2008.

V- Donation-partage par Madame LAMPRIER au profit de ses enfants

Aux termes d'un acte de donation-partage

Madame Anna Louise Marie Thérèse AMOSSE, susnommée au profit de ses quatre enfants, reçu par MAILLARD, le 31 mars 2008, actuellement en cours d'enregistrement a fait donation-partage des deux cent cinq (205) parts sociales qu'elle possédait avec Monsieur LAMPRIER décédé. Ces parts ont été attribuées à Monsieur Michel LAMPRIER à charge pour lui de verser une soulte à ses frères.

Aux termes dudit acte, Monsieur Michel LAMPRIER est devenu seul propriétaire des parts indivises, numérotées de un (1) à cent cinq (105) et de trois cent un (301) à quatre cents (400)

VI- Cession de parts sociales de la SARL LAMPRIER CONSTRUCTION

1°) Aux termes d'un acte de cession de parts Reçu par Maître Alair MAILLARD, Notaire associé à REDON (Ille et Vilaine), le 31 mars 2008

Monsieur Serge LAMPRIER a cédé à Monsieur Michel LAMPRIER, les quinze (15) parts, numérotées de deux cent soixante quatorze (274) à deux cent quatre vingt deux (282) et de quatre cent quatre vingt trois (483) à quatre cent quatre vingt huit (488) qu'il détenait dans la société à Responsabilité Limitée « LAMPRIER CONSTRUCTIONS », au capital de SEPT MILLE SIX CENT VINGT DEUX EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIÈMES (7.622,45 €), dont le siège social est à GRAND FOUGERAY (Ille et Vilaine), Illeudit Beausoleil, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES (Ille et Vilaine), sous le numéro SIREN 324 377 712,

2°) Aux termes du même acte

Monsieur Yannick LAMPRIER a cédé à Monsieur Michel LAMPRIER, les quinze (15) parts, numérotées de deux cent quatre vingt trois (283) à deux cent quatre vingt onze (291) et de quatre cent quatre vingt neuf (489) à quatre cent quatre vingt quatorze (494) qu'il détenait dans ladite société

3°) Aux termes du même acte

Monsieur Yves LAMPRIER a cédé à Monsieur Michel LAMPRIER, les quinze (15) parts, numérotées de deux cent quatre vingt douze (292) à trois cents (300) et de quatre cent quatre vingt quinze (495) à cinq cents (500) qu'il détenait dans ladite société.

Audit acte Madame Yannick LAMPRIER est intervenue en vertu de l'article 1424 du Code civil, afin de valider la cession,

Et Madame Michel LAMPRIER est également intervenue en vertu de l'article 1832-2 alinéa 1^{er} du Code civil, afin de déclarer être informée de la cession et de renoncer à revendiquer la qualité d'associé.

4°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 août 2018, Monsieur Michel LAMPRIER a cédé les cinq cents (500) parts sociales numérotées de 1 à 500, représentant l'intégralité du capital de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS à la société HOLDING MENANT, Société à Responsabilité Limitée Unipersonnelle au capital de 10.000 €, ayant son siège social situé à SAINT NICOLAS DE REDON (44 460) – 45, rue de Nantes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 841 373 723.

Audit acte est intervenue Madame Marie Annick LAMPRIER née JUDAIS afin d'autoriser la cession en application de l'article 1424 du code civil.

Par suite des faits et actes susvisés, la société HOLDING MENANT est devenue seule associée et détentrice de l'intégralité du capital de la société. Monsieur Michel LAMPRIER procède en conséquence, en raison du dernier acte ci-dessus visé, à la mise à jour statutaire de la manière suivante :

MODIFICATION

Monsieur Michel LAMPRIER es-qualités de gérant de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS procède à la modification de l'article 7 des statuts de ladite société.

Ledit article est modifié comme suit :

Article sept – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de 100 000 € (cent mille euros).

Il est divisé en 500 parts de 200 € chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées, numérotées de 1 à 500, et attribuées en totalité à la société HOLDING MENANT, associée unique.

MISE A JOUR DES STATUTS

Monsieur Michel LAMPRIER es-qualités de gérant de la société LAMPRIER CONSTRUCTIONS certifie la rédaction à jour des statuts dans les termes suivants :

TITRE PREMIER

FORME - OBJET - DENOMINATION SIEGE DURES

Article premier - FORME -

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement une société à responsabilité limitée. Cette société est régie par les présents statuts et par les lois en vigueur, spécialement la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966, la loi n° 81-1162 du 30 décembre 1981 et le décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales qui seront dénommés aux présents statuts, respectivement "la loi" et "le décret".

Article deux - OBJET -

La société a pour objet :

- l'entreprise de maçonnerie, béton armé et carrelage
- la création, l'acquisition, la prise à bail ou en gérance libre de tous établissements et fonds de commerce se rattachant à l'activité spécifiée ou pouvant en faciliter l'extension et le développement
- et, en général, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet spécifié ou à tout autre objet, similaire ou connexe.

Article trois - DENOMINATION -

La dénomination est « LAMPRIER CONSTRUCTIONS »

Dans tous actes et documents émanant de la société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société à responsabilité limitée" ou des initiales "S. A. R. L." et, de l'énonciation du capital social.

Article quatre - SIEGE SOCIAL -

Le siège social est fixé à GRAND FOUGERAY (Ille et Vilaine) au lieu-dit "Beausoleil".

Article cinq DUREE - FACULTE DE RETRAIT -

1°) La durée de la société est fixée à CINQUANTE (50) années à compter de la date d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

2°) Toutefois, chaque associé pourra se retirer unilatéralement et de son seul gré de la société pour la première fois le trente-et-un décembre mil neuf cent quatre vingt quatre (31 décembre 1984) et ensuite à l'expiration de chaque période de deux ans en prévenant son ou ses coassociés par lettre recommandée avec accusé de réception adressée un an au moins à l'avance.

Ceux-ci devront alors soit trouver un ou plusieurs acquéreurs agréés par eux pour les parts sociales de l'associé qui se retire soit les acquérir eux-mêmes dans les proportions qu'ils conviendront entre eux, soit décider le rachat par la société, en titre de réduction de capital, si toutefois l'associé cédant y consent nonobstant les conséquences fiscales de ce rachat.

A défaut d'accord entre les intéressés, le prix de cession sera fixé par un expert désigné parmi ceux inscrits sur la liste du Tribunal de grande Instance du lieu du siège social soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président dudit Tribunal statuant en la forme des référés.

Les frais de l'expertise seront supportés, moitié par l'associé qui se retire, l'autre moitié par le ou les acquéreurs au prorata des parts acquises.

La cession prendra effet au jour de l'ouverture du droit de retrait et le prix de cession sera payable moitié comptant et le surplus un an plus tard avec intérêts simples au taux de six pour cent l'an à compter du jour de l'expiration de la période considérée.

Quelle que soit la solution retenue par le ou les associés qui restent dans la société, elle devra être définitive avant l'expiration de la période biennale en cours. A défaut, la société sera dissoute de plein droit.

Lorsque l'associé qui se retire est gérant, ses fonctions de gérant prennent fin de plein droit au moment où il cesse d'être associé, et ce, nonobstant la clause statutaire permettant de choisir les gérants parmi les personnes non associées.

S'il est seul gérant, il doit, en notifiant, sa décision de retrait à ses coassociés, provoquer une décision collective pour la désignation, aux conditions de majorité ordinaire, d'un mandataire spécial pris parmi les associés ou en dehors d'eux pour tenir le rôle confié au gérant pour l'exécution des dispositions du présent article.

La présente clause concerne exclusivement le départ volontaire d'un associé par la cession ou le rachat de la totalité de ses parts. Elle ne peut être utilisée en aucun

cas pour un rachat d'une simple fraction des parts d'un associé, ni en sa faveur ni en faveur de ses coassociés.

TITRE II
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

-ARTICLE 6 - APPORTS (nouvelle mention)

Lors de la constitution les associés ont apporté à la société la somme de Sept mille six cent vingt deux euros et quarante cinq centimes (7 622.45 €).

Suivant décisions de l'associé unique du 17 octobre 2014, le capital social a été augmenté d'une somme de quatre vingt douze mille trois cent soixante dix sept euros et cinquante cinq centimes (92 377.55 €), pour le porter de 7 622.45 € à 100 000 €, par prélèvement sur le compte « Autre réserves » et par élévation de la valeur nominale des parts.

-ARTICLE 7 -PARTS SOCIALES (nouvelle mention)

Le capital social est fixé à la somme de 100 000 € (cent mille euros).
Il est divisé en 500 parts de 200 € chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées, numérotées de 1 à 500, et attribuées en totalité à la société HOLDING MENANT, associée unique.

Article huit - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire des associés, suivant, les modalités prévues par les articles 61 et 53 de la loi et 47 du décret.

En cas d'augmentation du capital en numéraire, les associée ont, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles. Au cas où certains associés ne souscriraient pas la totalité des parts nouvelles auxquelles ils auraient droit, ou ne souscriraient qu'en partie, les parts nouvelles ainsi rendues disponibles seraient attribuées aux associés qui auraient déclaré vouloir souscrire à titre préférentiel, et ce proportionnellement à leur part dans le capital et dans la limite de leurs demandes.

Ce droit de Préférence, à titre irréductible et à titre réductible, auquel il pourra être renoncé en tout ou partie par une décision extraordinaire de la collectivité des associés, sera exercé, dans les formes, délais et conditions déterminés par la collectivité elle-même, à son défaut, par la gérance.

Les parts qui n'auraient pas été souscrites ne pourront être attribuées qu'à des personnes agréées aux conditions fixées par l'article 10 ci-après pour les cessions de parts.

Article neuf - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES - INTERDICTION D'ÉMETTRE DES VALEURS MOBILIÈRES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

~~Il est~~ de plus, Interdit à la société d'émettre des valeurs mobilières

Les droits de chaque associé résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement signifiées et publiées.

Chaque associé peut se faire délivrer, à ses frais, des cop ou extraits des statuts et des actes modificatifs ultérieurs.

Article dix - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES -

1 - Transmission entre vifs -

La transmission des parts s'opère par un acte authentique ou sous signatures privées

Pour être opposable à la société, elle doit lui être signifiée ou acceptée par elle dans un acte notarié conformément à l'article 1890 du Code Civil. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

Elle n'est pas opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et en outre, après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les parts se transmettent librement entre associés.

Elles ne peuvent être transmises, à quelque titre que ce soit, à des tiers étrangers à la société ou même au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant d'un associé, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts du capital social, cette majorité étant, en outre, déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

La procédure à suivre à l'effet d'obtenir ce consentement est celle prévue à l'article 45 de la loi et aux articles 29 et 30 du décret.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision d'agrément ou de refus d'agrément dans le délai de trois mois à compter de la notification qui lui a été faite du projet de cession, le consentement à la cession est réputé acquis.

Si elle a refusé de consentir à la cession, les associés ou la société sont tenus d'acquiescer ou de faire acquiescer les parts mises en vente dans les conditions prévues à l'article 45 de la loi et notamment moyennant un prix fixé par expertise.

A défaut, l'associé vendeur peut réaliser la cession initialement prévue sous réserve des restrictions apportées à cette faculté par les dispositions de l'alinéa 6 de l'article 45 précité.

2 - Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, ses héritiers ou ayants-droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de la majorité en nombre des associés survivants représentant les trois quarts au moins des parts leur appartenant, étant entendu qu'un ou plusieurs desdits ayants-droit pourraient être agréés et les autres non.

Au cas où l'associé décédé aurait réglé lui-même, par dispositions testamentaires ou autres, la dévolution de ses parts, ces dispositions seront suivies.

Pour permettre la consultation desdits associés sur cet agrément, les ayants droit devront justifier de leur qualité dans les meilleurs délais, sauf dispense expresse par la gérance.

Le ou les associés survivants devront statuer dans le délai d'un mois à compter du jour de la réception desdites justifications.

S'ils refusent à la majorité sus-indiquée d'agréer tous les ayants-droit de l'associé décédé et de consentir à la transmission à leur profit des parts lui appartenant, ils seront tenus, dans les trois mois à compter de la date de leur décision de refus, de les acquérir eux-mêmes au prorata de leurs droits sociaux antérieurs sauf accord contraire entre eux ou, éventuellement, de les faire racheter par la société, et ce, aux conditions prévues par l'article 45 de la loi et notamment moyennant un prix fixé par expert désigné parmi ceux inscrits sur les listes des Tribunaux du siège social, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai de trois mois, éventuellement Prolongé par justice, aucune solution n'est intervenue, la transmission des parts s'opère au profit de la succession.

3 - Liquidation d'une communauté de biens entre époux -

En cas de liquidation par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire, ou changement de régime matrimonial de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre une personne associée et son conjoint, l'attribution de parts communes à l'époux ou ex-époux qui ne possédait pas la qualité d'associé doit être soumise au consentement de la majorité en nombre des autres associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales leur appartenant.

Le projet de partage est notifié à la société et à chacun des associés. Les associés doivent statuer dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette notification.

S'ils refusent de consentir à l'attribution projetée et d'agréer comme associé l'époux ou l'ex-époux qui ne possédait pas la qualité d'associés, ils sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts dont l'attribution était projetée en faveur dudit époux ou ex-époux, à moins que l'époux ou l'ex-époux associé ne décide de se faire attribuer ou d'acquérir lesdites parts à titre préférentiel, et ce, dans le même délai, et à charge par lui de procéder au règlement nécessaire des droits de son ex-conjoint.

L'acquisition ou l'attribution préférentielle des parts dont il s'agit se fera aux conditions prévues à l'article 45 de la loi, et notamment moyennant un prix fixé par expert.

Si, à l'expiration du délai de trois mois ou du délai supplémentaire accordé par justice pour réaliser l'achat ou l'attribution des parts considérées, aucune solution n'est intervenue, l'attribution desdites parts peut être réalisée conformément au projet de partage qui avait été notifié à la

g

société et ce même si l'époux ou ex-époux qui avait la qualité d'associé possédait les parts en cause depuis moins de deux ans.

Article onze - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES -

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

Les co-propriétaires sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter.

Dans le cas où la majorité par tête est requise pour la validité des décisions collectives, l'indivision n'est comptée que pour une seule tête.

L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire à l'égard de la société dans les décisions ordinaires et le nu-propriétaire représente l'usufruitier dans les décisions extraordinaires.

Article douze - DROITS DES ASSOCIES - RESPONSABILITE

1 - Droits attribués aux parts -

Chaque part donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social proportionnelle au nombre de parts existantes.

2 - Transmission des droits -

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants-droit, conjoint et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société, ni en demander le partage ou la licitation.

3 - Responsabilité des associés -

Les associés sont solidairement responsables vis-à-vis des tiers, pendant cinq ans, de la valeur attribuée aux apports en nature ; sous réserve des dispositions des articles 40 et 41 de la loi, les associés ne sont tenus, à l'égard des tiers qu'à concurrence du montant des apports, sauf les exceptions prévues par la loi. Au-delà, tout appel de fonds est interdit.

Article treize - DECES - INTERDICTION - FAILLITE - REGLEMENT JUDICIAIRE -

LIQUIDATION DE BIENS OU DECONFITURE D'UN ASSOCIE -

La société n'est pas dissoute par le décès, l'interdiction, la faillite personnelle, le règlement judiciaire, la liquidation des biens ou la déconfiture d'un associé.

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article quatorze - NOMINATION DU OU DES GERANTS

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés pour une durée limitée ou non, la majorité requise pour les décisions ordinaires.

Article quinze - POUVOIRS DU OU DES GERANTS -

Vis-à-vis des tiers, chacun des gérants ou le gérant unique engage la société par les actes entrant dans l'objet social et a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de celle-ci en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux. Il dispose de la signature sociale.

Ces pouvoirs comprennent notamment ceux de : nommer et révoquer les ouvriers et employés de la société ; déterminer leurs traitements, salaires et gratifications, recevoir et payer toutes sommes ; souscrire, endosser, négocier et acquitter tous effets de commerce ; effectuer tous achats et ventes de biens mobiliers sous réserve de ce qui est dit ci-après ; faire tous contrats, traités ou marchés au comptant ou à terme concernant les opérations sociales ; recevoir tous prêts ou dépôts émanant des associés ; consentir tous cautionnements ; se faire ouvrir tous comptes en banque ou auprès de l'administration des chèques postaux ; faire toutes opérations de dépôts, retraits, virements sur ces comptes, signés et endosser tous chèques ; autoriser tous retraits, transferts et aliénations de fonds, créances et autres valeurs quelconques appartenant à la société ; retirer toutes lettres à l'administration des postes ; consentir, accepter et résilier tous baux et locations ; faire toutes constructions et tous travaux ; suivre toutes actions judiciaires ; représenter la société dans toutes opérations de liquidation de biens ou de liquidation amiable, traiter, transiger, compromettre, donner tous désistements, mainlevées avant ou après paiement.

Toutefois, les emprunts (à l'exception des prêts ou dépôts consentis par des associés), les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, les hypothèques et nantissements, la fondation de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer ainsi que toutes prises d'intérêt dans ces sociétés ne peuvent être faits ou consentis qu'avec l'autorisation des associés aux conditions de majorité ordinaire, sans toutefois que cette limitation de pouvoirs, qui ne concerne que les rapports des associés entre eux, puisse être opposée aux tiers.

Article seize - OBLIGATION ET RESPONSABILITE DES GERANTS-

Le ou les gérants sont tenus de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Ils peuvent, d'un commun accord, déléguer les pouvoirs qu'ils jugent convenable à un ou plusieurs directeurs, associés ou non, pour assurer la direction technique et commerciale des affaires de la société et passer avec ce ou ces directeurs des traités déterminant l'étendue de leurs attributions et pouvoirs, la durée de leurs fonctions et l'importance de leurs avantages fixes ou proportionnels à porter au compte de frais généraux. Ils peuvent aussi de la même manière, et sous leur responsabilité, constituer des mandataires spéciaux et temporaires.

Les gérants sont responsables, individuellement ou solidairement en cas de faute commune, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux

dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations aux présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Article dix-sept - CESSATION DES FONCTIONS -

Tout gérant, associé ou non, nommé dans les statuts ou par un acte postérieur, est révocable par décision ordinaire, de la collectivité des associés à la majorité du capital social.

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

En outre, le gérant est révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Tout gérant peut résilier ses fonctions, mais seulement en prévenant trois mois au moins à l'avance, ce qui sauf accord contraire de la collectivité des associés pris à la majorité ordinaire du capital, les fonctions de gérant prennent également fin en cas d'incapacité physique ou mentale, d'absence ou d'empêchement quelconque mettant l'intéressé dans l'impossibilité d'assurer à la société son concours actif et continu, ainsi qu'en cas d'incapacité ou d'incompatibilité résultant de la loi ou d'une décision de justice.

En cas de cessation de fonctions par l'un des gérants pour un motif quelconque, la gérance reste assurée par le ou les autres gérants. Si le gérant qui cesse ses fonctions était seul, la collectivité des associés aurait à nommer un ou plusieurs autres gérants, à la diligence de l'un d'entre eux et aux conditions de majorité ordinaire.

La société ne peut se prévaloir, à l'égard des tiers, de la cessation des fonctions d'un gérant tant qu'elle n'a pas été régulièrement publiée.

Article dix-huit - REMUNERATION DE LA GERANCE -

La collectivité des associés fixe à la majorité ordinaire le traitement à allouer à la gérance en rémunération de ses fonctions et en compensation de la responsabilité attachée à sa gestion.

Chacun des gérants ou le gérant, s'il est unique, a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

Article dix-neuf - CONVENTIONS ENTRE UN GERANT DU UN ASSOCIE ET LA SOCIETE

1.- La gérance ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre un gérant ou l'un des associés et la société, lequel rapport est conforme aux indications prévues par la loi.

L'assemblée statue sur ce rapport.

Le gérant ou l'associé intéressé ne peut prendre part au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

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

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

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

3 - En revanche, les associés peuvent avec le consentement de la gérance, laisser ou verser leurs fonds disponibles dans les caisses de la société en compte de dépôt ou compte-courant.

Les conditions d'intérêts et de fonctionnement de ces comptes sont fixées d'accord entre la gérance et les titulaires, sauf cas particulier à soumettre à la décision ordinaire des associés.

TITRE IV **DECISIONS COLLECTIVES**

Article vingt - FORME ET OBJET DES DECISIONS COLLECTIVES

Toutes les décisions collectives des associés sont prises en assemblée, sauf la faculté pour eux d'exprimer leur volonté, par des actes sous signatures Privées ou authentiques, si elle est unanime ; cette dérogation n'est toutefois pas possible pour l'approbation annuelle des comptes.

Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet une modification des statuts ou l'agrément des cessions ou mutations de parts. Elles sont qualifiées d'ordinaires dans tous les autres cas.

Article vingt-et-un - DECISIONS ORDINAIRES -

1 - Les décisions ordinaires ont notamment pour objet : de donner à la gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant les pouvoirs qui lui ont été conférés sous l'article 15 ci-dessus; d'approuver, redresser ou rejeter les comptes, décider toute affectation et répartition des bénéfices, nommer ou révoquer le ou les gérants, d'approuver ou de ne pas approuver les conventions conclues entre un gérant ou un associé et la société et, d'une manière générale, de se prononcer sur toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ou agrément de cession (ou mutation) de parts sociales.

2 - Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis quelle que soit la proportion du capital

représenté, mais ces décisions ne peuvent porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

3 - Par dérogation aux dispositions du 2 ci-dessus, les décisions relatives à la nomination ou à la révocation d'un ou des gérants doivent être prises par les associés représentant plus de la moitié du capital social, sans que la question puisse faire l'objet d'une seconde consultation à la simple majorité des votes émis.

Article vingt deux - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

1 - Les associés peuvent, au moyen de décisions extraordinaires, modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

En outre, les décisions extraordinaires ont pour objet l'agrément des cessions, ou mutations de parts sociales.

2 - Sous les réserves visées sous le S 3 ci-après, les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

3 -

a) Les associés ne peuvent, si ce n'est à l'unanimité, changer la nationalité de la société ou obliger un des associés à augmenter son engagement social, ou encore transformer la société en société en nom collectif, en commandite simple ou en commandite par actions. La transformation en société anonyme est décidée aux conditions prévues sous l'article 69 de la loi.

En cas de transformation en société anonyme d'une société d'une autre forme, un ou plusieurs commissaires, chargés d'apprécier, sous leur responsabilité la valeur des biens composant l'actif social et les avantages particuliers, sont désignés par décision de justice à la demande des dirigeants sociaux ou de l'un d'eux. Ils sont soumis aux incompatibilités prévues à l'article 220. Le rapport est tenu à la disposition des associés.

Les associés statuent sur l'évaluation des biens et l'octroi des avantages particuliers, ils ne peuvent les réduire qu'à l'unanimité.

A défaut d'approbation expresse des associés, mentionnée au procès-verbal, la transformation est nulle.

b) Les décisions extraordinaires, ayant pour objet l'agrément de cessions ou mutations de parts sociales, ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par la majorité des associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

Article vingt-trois - EPOQUE DES CONSULTATIONS -

Les associés doivent prendre une décision collective au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture d'un exercice social, pour approuver les comptes et les rapports relatifs à cet exercice.

Ils peuvent, en outre, prendre d'autres décisions collectives à toute époque de l'année.

Article vingt quatre - MODE DE CONSULTATION -

Les assemblées d'associés sont convoquées par la gérance ou, à défaut, par le commissaire aux comptes (s'il en existe un).

En outre, un ou plusieurs associés, représentant au moins le quart, en nombre et en capital ou la moitié du capital, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

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

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée.

Toutefois, les assemblées peuvent également être convoquées verbalement et se tenir sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

2 - Ordre du jour -

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

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

3 - Participation aux décisions et nombre de voix -

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

4 - Représentation -

Chaque associé peut se faire représenter par tout mandataire de son choix.

Un associé ne peut constituer un mandataire pour voter du Chef d'une partie de ses parts et voter en personne du chef de l'autre partie.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé, ne vaut que pour une assemblée ou par les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Il peut être légalement donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept jours.

5 - Réunion - Présidence de l'Assemblée -

L'Assemblée Générale se réunit au siège ou en tout autre lieu de la ville où est fixé le siège social.

Toutefois, toute assemblée réunie dans un lieu situé à l'extérieur de la ville où est fixé le siège social est valable si le choix de ce lieu de réunion est ratifié par la majorité extraordinaire des associés.

L'assemblée est présidée par l'un des gérants ou le gérant s'il est unique.

Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de Parts sociales.

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

Article vingt-cinq PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES -

Les délibérations de l'assemblée des associés sont constatées par les procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal de Commerce, soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire ou un Adjoint au Maire dans la forme ordinaire et sans frais; Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées ainsi qu'il a été dit ci-dessus et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

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

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

Ces procès-verbaux sont établis et signés par la ou les gérants et, le cas échéant, par le Président de séance. Toutefois, si l'assemblée s'est réunie sur convocation verbale, le procès-verbal constatant ses délibérations doit être signé par tous les associés ou leurs mandataires. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un gérant.

Article vingt-six - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES -

1 - Communication de pièces en vue des assemblées statuant sur les comptes sociaux

En vue de la réunion de l'assemblée qui a pour objet d'examiner les comptes sociaux, le rapport sur les opérations de l'exercice, le bilan établis par la gérance, ainsi que le texte des résolutions proposées et, le cas échéant, le rapport des commissaires aux comptes, sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de l'assemblée. En outre, pendant le délai de quinze jours qui précède l'assemblée, l'inventaire est tenu au siège social à la disposition des associés qui ne peuvent en prendre copie.

A compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser, par écrit, les questions auxquelles la gérance sera tenue de répondre au cours de l'assemblée.

2 - Communication de pièces en vue des autres assemblées - En cas de convocation d'une assemblée autre que celles prévues au paragraphe qui précède, le texte des résolutions proposées, le rapport de la gérance ainsi que, le cas échéant, celui du ou des commissaires aux comptes, sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

En outre, pendant le délai de quinze jours qui précède l'assemblée, les mêmes documents sont tenus au siège social à la disposition des associés, qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

3 - Communication des pièces à toute époque de l'année -

A toute époque, tout associé a le droit de prendre, par lui-même et au siège, connaissance des documents suivants : comptes d'exploitation générale, comptes de pertes et profits, bilan, inventaires, rapports soumis aux assemblées et procès-verbaux de ces assemblées, concernant les trois derniers exercices ; sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

A cette fin, il peut se faire assister d'un expert inscrit sur une des listes établies par les Cours et Tribunaux.

TITRE V

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article vingt-sept - NOMINATION EVENTUELLE D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES -

Les associés peuvent, au cours de la vie sociale, nommer un ou plusieurs commissaires aux comptes qui seront désignés et qui exerceront leurs fonctions dans les conditions fixées par la loi.

La nomination d'un commissaire aux comptes peut également être demandée au Président du Tribunal de Commerce statuant en référé.

par un ou plusieurs associés représentant le cinquième du capital social.

La nomination d'un commissaire aux comptes deviendra obligatoire si le capital de la société vient à dépasser la somme de trois cent mille francs.

TITRE VI

EXERCICE SOCIAL - COMPTES - BENEFICES - DIVIDENDES

Article vingt-huit - EXERCICE SOCIAL -

L'exercice social commence le 1^{er} septembre de chaque année pour se terminer le 31 août de l'année suivante.

Article vingt-neuf - COMPTES -

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

Il est notamment dressé, à la fin de chaque exercice social, un inventaire général de l'actif et du passif, un bilan, un compte d'exploitation et un compte de pertes et profits. Le montant des engagements cautionnés, avoués ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

La gérance établit un rapport écrit sur la situation de la société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé. La forme des comptes et les méthodes d'évaluation ne peuvent être modifiées que sur rapport spécial de la gérance, au vu des comptes établis, selon les formes anciennes et nouvelles.

Article trente - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES-

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

Il est fait sur les bénéfices nets de l'exercice, diminués, le cas échéant, des pertes antérieures, un prélèvement d'un vingtième au moins affecté à la formation d'un fonds de réserve dit "réserve légale". Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

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

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque l'actif net est ou deviendrait à la suite de celle-ci inférieur au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

La mise en distribution du dividende doit avoir lieu dans un délai de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation du président du Tribunal de Commerce.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale détermine la part attribuée aux associés sous forme de dividendes.

Toutefois, 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 des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice défini au présent alinéa. Ils sont répartis aux conditions et suivant les modalités fixées par décret. Tout dividende distribué en violation des règles ci-dessus énoncées est un dividende fictif.

TITRE VII
DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article trente-et-un - PERTE DE PLUS DE LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL -

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net de la société devient inférieur à la moitié du capital social, la gérance est tenue, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de réunir l'assemblée-générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de réduire son capital d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, l'actif net n'a pas été reconstitué d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans les deux cas, la résolution adoptée par les associés est publiée selon les modalités fixées par décret.

A défaut par le gérant de provoquer une décision ou si les associés n'ont pu délibérer valablement, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société.

Il en est de même si les dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus n'ont pas été appliquées. Dans tous les cas, le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation ; il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

Article trente-deux - DISSOLUTION -

1 - Arrivée du terme statutaire -

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

2 - Dissolution anticipée -

La dissolution anticipée est prononcée par décision collective extraordinaire des associés. Toutefois, elle peut être prononcée par le Tribunal de Commerce, notamment dans les cas suivants :

- la réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit, mais tout intéressé peut demander cette dissolution au Tribunal de Commerce si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le Tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu

- la réduction du capital au-dessous du minimum légal et la perte de la moitié du capital social peuvent entraîner la dissolution de la société qui est prononcée par le Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par les articles 35 et 68 de la loi et l'article 50 du décret.

Article trente-trois - LIQUIDATION -

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution.

Sa dénomination doit être alors suivie des mots "société en liquidation". Le ou les liquidateurs sont nommés par la décision qui prononce la dissolution.

La collectivité des associés garde les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale mais les pouvoirs de la gérance prennent fin à compter de la dissolution.

Le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus, sous réserve des dispositions des articles 394, 395 et 396 de la loi, pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

TITRE VIII CONTESTATIONS - DELAIS

Article trente-quatre - CONTESTATIONS -

Toutes les contestations entre les associés relatives aux affaires sociales pendant la durée de la société ou de sa liquidation seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Commerce du lieu du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites à ce domicile élu, sans avoir égard au domicile réel.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République Près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

TITRE IX PERSONNALITE MORALE FORMALITES CONSTITUTIVES

Article trente-cinq - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE -

1 - La société jouira de a personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2 - Le gérant est expressément mandaté à l'effet de signer pour le compte de la société en formation un contrat de location-gérance.
L'immatriculation de la société emportera reprise de cet engagement par la société.

3 - En outre, le gérant est expressément habilité à passer et à souscrire dès ce jour pour le compte de la société en formation les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social.

Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société, après vérification par l'assemblée des associés, postérieurement à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce* et des Sociétés, de leur conformité au mandat ci-dessus défini et, au plus tard, par l'approbation des comptes du premier exercice social.

4 - Les associés signeront la déclaration de conformité déposée conformément à la loi à l'appui de la demande d'immatriculation de la société au Registre de Commerce et des Sociétés, après l'accomplissement des autres formalités de constitution.

Article trente-six - PUBLICITE - POUVOIRS -

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Raymond LAMPRIER, à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi et, spécialement, à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

DONT ACTE sur VINGT ET UNE (21) pages

FAIT à Grand Fougeray au domicile du gérant
Les jour, mois et an ci-dessus.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : aucune,
- Blanc(s) barré(s) : aucun,
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : aucune,
- Chiffre(s) nul(s) : aucun,
- Mot(s) nul(s) : aucun,
- Renvoi(s) : aucun,

La Minute dûment signée porte la mention d'enregistrement suivante : Enregistré à RENNES-EST, le 10/04/2008, bordereau 2008/1210, case n° 6, folio 7050, reçu = 125€.

L'Agent des Impôts (Signé Illisible).



[Handwritten signature]