

RCS : MELUN
Code greffe : 7702

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 B 01970
Numéro SIREN : 538 047 036
Nom ou dénomination : A2MB

Ce dépôt a été enregistré le 08/01/2021 sous le numéro de dépôt 199

103183201

IGV/AB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE SEPT OCTOBRE**

**À LE MEE-SUR-SEINE (77350) 549 Rue de la Haie de la Chasse au
domicile de Monsieur et Madame Akhtar MOHAMMAD,**

**Maître Isabelle GALLOIS-VANDECANDELAERE, Notaire membre de la
société d'exercice libéral à responsabilité limitée « Laurence SÉRÉGÉ, Denis
KLEIN et Isabelle GALLOIS-VANDECANDELAERE, Notaires associés », titulaire
d'un Office Notarial à la résidence de NANGIS (Seine-et-Marne), 2 Ter, Boulevard
Voltaire, et d'un bureau permanent à ROZAY-EN-BRIE (Seine-et-Marne), 9 rue aux
Buttes, soussigné,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR(S)

Monsieur Akhtar **MOHAMMAD**, Dirigeant de société, et Madame Bano
WAHIDA, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LE MEE-SUR-SEINE
(77350) 549 Rue de la Haie de la Chasse.

Monsieur est né à KARACHI (PAKISTAN) le 3 novembre 1952,

Madame est née à PESHAWAR (PAKISTAN) le 25 décembre 1961.

Mariés à PESHAWAR (PAKISTAN) le 21 mars 1982 sans contrat de mariage
préalable.

Monsieur et Madame MOHAMMAD étant mariés sans contrat de mariage
antérieurement au 1er septembre 1992, déclarent que leur régime matrimonial est
actuellement celui de la loi française et être soumis au régime de la communauté légale
de biens réduite aux acquêts, ledit régime matrimonial n'étant pas soumis à une loi
étrangère, comme n'ayant pas fixé son premier domicile matrimonial effectif dans un
pays étranger immédiatement en suite de son mariage pendant au moins deux ans.

Lequel régime matrimonial a été confirmé par un acte de désignation de loi
applicable reçu par Maître Isabelle GALLOIS-VANDECANDELAERE, Notaire à
NANGIS, le 8 septembre 2020.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité pakistanaise.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le "**DONATEUR**" ou les "**DONATEURS**"

DONATAIRES

1. Monsieur Navid MOHAMMAD, responsable parc automobile, époux de Madame Mahawish **PARVEZ**, demeurant à LE MEE-SUR-SEINE (77350) 549 rue de la Haie de la Chasse .

Né à MELUN (77000) le 28 octobre 1983.

Marié à NOWSHERA (PAKISTAN) le 6 juillet 2006, sans contrat de mariage préalable.

Monsieur MOHAMMAD déclare être marié sans contrat postérieurement au 1er septembre 1992 et antérieurement au 29 janvier 2019, avoir fixé sa résidence habituelle en France depuis plus de dix ans et par conséquent se trouve soumis au régime légal français de la communauté d'acquêts par application des dispositions de l'article 4 de la Convention de La Haye du 14 mars 1978.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

2. Madame Naila MOHAMMAD, sans profession, épouse de Monsieur Nabeel Umar **PERVAIZ**, demeurant à LE MEE-SUR-SEINE (77350) 549 rue de la Haie de la Chasse .

Née à MELUN (77000) le 8 octobre 1985.

Mariée à NOWSHERA (PAKISTAN) le 13 octobre 2017, sans contrat de mariage préalable.

Madame déclare être mariée sans contrat postérieurement au 1er septembre 1992 et antérieurement au 29 janvier 2019, avoir fixé sa résidence habituelle en France depuis le mariage et par conséquent se trouve soumis au régime légal français de la communauté d'acquêts par application des dispositions de l'article 4 de la Convention de La Haye du 14 mars 1978.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

3. Madame Naima MOHAMMAD, Employée, demeurant à LE MEE-SUR-SEINE (77350) 549, Rue de la Haie de la Chasse.

Née à MELUN (77000) le 21 février 1987.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

4. Monsieur Ammad Akhtar MOHAMMAD, Employé, demeurant à LE MEE-SUR-SEINE (77350) 549 rue de la Haie de la Chasse .

Né à NOWSHERA (PAKISTAN) le 14 août 1991.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

ENFANTS du "**DONATEUR**" et présomptifs héritiers pour **UN/QUART** chacun.

LES DONATAIRES sont les seuls enfants des DONATEURS.

Ci-après figurant sous le nom le "**DONATAIRE**" ou les "**DONATAIRES**".

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile est celui indiqué aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le donateur de n'être pas soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre du **DONATAIRE**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le DONATEUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité de Monsieur Akhtar MOHAMMAD et Titre de séjour de Mme Bano MOHAMMAD,

Concernant le DONATAIRE:

- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

*** ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE**

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation ou don manuel au donataires aux présentes.

*** CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DENOMMEE PATANA**

La Société dénommée « **PATANA** » présente à ce jour les caractéristiques suivantes :

- Statuts : établis suivant acte sous seing privé régularisé à PAMFOU le 2 octobre 2006 enregistré au SIE MELUN EXTERIEUR le 27 octobre 2006 bordereau 2006/832 case n°27,
 - Dénomination : PATANA
 - Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN sous le numéro d'identification 492884119
 - Siège social : PAMFOU (77830), 51 Avenue de la Libération,
 - Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés,
 - Forme juridique : SARL transformée depuis en Société par action simplifiée suivant décision d'assemblée générale des associés en date du 31 décembre 2019.
 - Objet :
« La Société a notamment pour objet en France et à l'étranger
 - *le négoce de véhicules neufs ou d'occasions,*
 - *la représentation, l'achat, la vente, la distribution, l'importation, l'exportation, la location, le négoce, le courtage, de tous véhicules et matériels roulants de toutes machines et de toutes les pièces et produits se rattachant directement ou indirectement aux activités de l'objet social,*
 - *la maintenance, l'entretien, le lavage, l'assistance technique, le service après-vente de tous véhicules et matériels roulants, de toutes machines et de toutes les pièces et produits se rattachant directement ou indirectement aux activités de l'objet social,*
 - *les activités de l'électricité, de carrosseries, de tôlerie, de peinture automobiles, le remorquage et le dépannage routier,*
 - *le commerce de tous carburants pour véhicules de lubrifiants, de tous produits accessoires,*
 - *le conseil, la délégation de personnel, à tous établissements commerciaux, industriels, ou autres se rattachant directement et indirectement aux activités spécifiées*
 - *la formation de la coordination de toutes personnels desdites sociétés,*
 - *plus généralement, l'achat la vente, la location, la réparation, l'entretien et l'agencement de biens mobiliers ou immobiliers neufs ou d'occasion par tous moyens y compris électroniques,*
 - *l'activité de marchand de biens*
 - *la participation de la société par tous moyens directement ou indirectement dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, ou autrement de création, acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.*
 - *et généralement toutes opérations industrielles, commerciales, et financières, civiles, mobilières, ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe."*
- Fin de la partie littéralement rapportée -
- Capital social :

Le capital social été fixé à la somme de 50.000,00 Euros, divisé en 5000 titres, de 10,00 Euros chacun, numérotés de 1 à 5000, et actuellement réparties de la façon suivante :

- à Monsieur Akhtar MOHAMMAD, 4600 titres, représentant 92 % de droits de vote et 92 % de droits financiers.
 - à Monsieur Navid MOHAMMAD, 400 titres, représentant 8 % de droits de vote et 8 % de droits financiers.
- Cession de part : Les modalités de transmission des actions sont énoncées ci après :

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 13 - PRÉEMPTION

La cession (en ce compris toute opération emportant transfert des actions, à titre onéreux ou gratuit, comme les apports, fusions, donations...) des actions de la Société à un tiers ou au profit d'associés est soumise au respect du droit de préemption des associés défini ci-après .

L'associé cédant doit notifier son projet au Président et aux autres associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les informations sur le cessionnaire (nom, adresse et nationalité ou, s'il s'agit d'une personne morale, dénomination, siège social, capital, numéro RCS identité des associés et des dirigeants, les éventuels liens entre le cédant et le cessionnaire envisagé), le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix, les modalités de paiement du prix, et les conditions de la cession projetée (ci-après la « Notification »).

Les associés notifiés disposeront d'un délai de trente jours pour se porter acquéreurs des actions à céder, dans la proportion de leur participation au capital.

Chaque associé exerce son droit de préemption en notifiant au Président et à l'associé cédant le nombre d'actions qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si les droits de préemption sont supérieurs au nombre d'actions proposées à la vente, les actions concernées sont réparties par le Président entre les associés qui ont notifié leur intention d'acquérir au prorata de leur participation au capital et dans la limite de leurs demandes.

Si les offres d'achat sont inférieures au nombre d'actions proposées à la vente, les droits de préemption seront réputés n'avoir jamais été exercés. Dans ce cas, et sous réserve de l'agrément ci-après prévu, l'associé cédant pourra librement céder ses actions au cessionnaire mentionné dans la notification.

Toutefois, l'associé cédant peut demander le bénéfice de l'exercice du droit de préemption à concurrence du nombre de titres pour lequel il aura été notifié par les autres associés et procéder à la cession du solde des actions qu'il envisageait de céder, conformément aux dispositions des statuts.

Lorsque tout ou partie des actions dont la cession est projetée n'aura pas été préemptée dans les conditions ci-dessus prévues, le cédant devra se soumettre à la procédure d'agrément décrite à l'article 14 ci-dessous.

ARTICLE 14 - AGRÉMENT

La cession (en ce compris toute opération emportant transfert des actions, à titre onéreux ou gratuit, comme les apports, fusions, donations...) de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers ou au profit d'un associé est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

La Notification du cédant visée à l'article 13 ci-dessus comporte une demande d'agrément.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote. L'associé cédant conserve son droit de vote.

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

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

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. L'expert ainsi désigné sera tenu de prendre en compte dans son appréciation la valorisation de la société extériorisée par l'offre du tiers cessionnaire à agréer.

Si les modalités de détermination du prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

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

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

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

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

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés. Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle. »

- Fin de la partie littéralement rapportée -

Extrait de l'Article 26 des statuts de la société

«(...)

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

- FIN DE LA PARTIE LITTERALEMENT RAPPORTEE -

Le DONATEUR déclare que les formalités liées à la procédure d'agrément ont été respectées,

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de décision des associés constatant l'agrément aux présentes est demeuré annexé,

S'agissant de la purge du droit de préemption, le donateur étant le seul autre associé de la Société, il n'y a pas lieu de procéder à une notification à ce titre.

- Exercice social : L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

- Président: Monsieur Mohammad Akhtar pour une durée indéterminée, membre de la société, nommé aux termes des statuts de la Société au paragraphe « *Dispositions diverses et transitoires* ».

- Engagement collectif de conservation :

Suivant acte reçu par Me GALLOIS-VANDECANDELAERE, notaire associé en date du 20 avril 2020 les associés de la Société PATANA ont conclu un engagement collectif de conservation des titres. Cet engagement porte sur la totalité des actions de la société.

- Valorisation des parts :

Le DONATEUR déclare, suite aux renseignements qu'il a pu prendre directement auprès de professionnels et notamment du cabinet FLAMME EXPERTISE COMPTABLE, Rue de la Libération – 77000 VAUX LE PENIL - et sans le concours du notaire soussigné que la valeur unitaire des parts sociales en toute propriété s'élève à la somme de **CENT VINGT EUROS (120,00 EUR)**.

Le rapport de synthèse au 31 décembre 2019 établi par le cabinet FLAMME EXPERTISE COMPTABLE en date du 28 février 2020 est demeuré annexé.

Un extrait Kbis, un état d'endettement et un certificat de non ouverture de procédures collectives de ladite société en date du 1^{er} septembre 2020 sont demeurés annexés.

*** CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DENOMMEE A2MB**

La Société dénommée « A2MB » présente à ce jour les caractéristiques suivantes :

- Statuts : établis suivant acte reçu par Me MONCEAU, notaire à MELUN les 4 et 7 novembre 2011

- Dénomination : A2MB

- Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN sous le numéro d'identification 538.047.036

- Siège social : 549 Rue de la Haie de Chasse – 77350 LE MEE SUR SEINE

- Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés

- Forme juridique : Société à responsabilité limitée

- Objet : « *La Société a notamment pour objet :*

. Toutes activités de marchand de biens, à savoir l'achat en vue de leur revente de tous biens meubles ou immeubles bâtis ou non bâtis neufs ou anciens

. L'achat de terrain et l'édification d'immeuble en vue de revendre par lots ou en bloc

. L'achat, l'aménagement la viabilisation la cession de terrains divisés ou non en lots constructibles,

. la démolition des immeubles préexistantes avant leur reconstruction,

. L'activité d'intermédiaire dans la vente de bien meuble ou immeuble,

. Toute action de promotion immobilière ainsi que toute opération de maîtrise de main d'œuvre,

. La rénovation, le pilotage, la coordination d'entreprises, l'activité de bureau d'étude et de négoce de matériaux, construction vente et toute activité connexe de valorisation des biens meubles et immeubles.

. La participation de la société par tous moyens directement ou indirectement dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement de création, d'acquisition, de location, de prise en location gérance, de tous fonds de commerce ou établissements, la prise d'acquisition l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités. »

- Fin de la partie littéralement rapportée -

- Capital social :

Le capital social été fixé à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (490.000,00 EUR) divisé 49.000 parts de 10 € chacune entièrement libérées.

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit

Monsieur Akhtar MOHAMMAD	48.200 parts
Monsieur Navid MOHAMMAD	200 parts
Madame Naila MOHAMMAD	200 parts
Madame Naima MOHAMMAD	200 parts
Monsieur Ammad MOHAMMAD	200 parts
TOTAL égal au nombre de parts	
composant le capital social	49.000 parts

- Cession de part : les modalités de la cession de parts sont rappelées ci après
« ARTICLE 15 – CESSIION – TRANSMISSION -LOCATION DES PARTS SOCIALES

Toute cession de parts doit être constatée par notarié ou sous seing privé.

Pour être opposable à la Société elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié. (...)

Les parts sociales ne peuvent être transmises à titre onéreux ou gratuit à quelques personnes que ce soit qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

ARTICLE 20 – DECISIONS COLLECTIVES

En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives sont prises au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite des associés. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte. »

- Fin de la partie littéralement rapportée -

Le DONATEUR déclare que les formalités ci-dessus ont été respectées.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de décision des associés constatant l'agrément aux présentes est demeuré annexé.

- Exercice social : L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.
- Gérant : Monsieur Mohammad Akhtar pour une durée indéterminée, membre de la société, nommé aux termes des statuts.
- Valorisation des parts :

Le DONATEUR déclare, suite aux renseignements qu'il a pu prendre directement auprès de professionnels, et notamment du cabinet comptable FLAMME EXPERTISE COMPTABLE sus dénommé et sans le concours du notaire soussigné que la valeur unitaire des parts sociales en toute propriété s'élève à la somme de **VINGT-NEUF EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (29,47 EUR)**.

Une attestation établie sur la valeur des capitaux propres par le cabinet FLAMME EXPERTISE COMPTABLE en date du 28 février 2020 est demeurée annexée.

Un extrait Kbis, un état d'endettement et un certificat de non ouverture de procédures collectives de ladite société en date du 1^{er} septembre 2020 sont demeurés annexés.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte de **DONATION-PARTAGE** objet des présentes.

DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

Il est convenu que les biens donnés avec une réserve d'usufruit seront estimés au point de vue civil à leur valeur en toute propriété tant pour la masse à partager que pour les attributions.

- Biens communs de Madame Bano MOHAMMAD et Monsieur Akhtar MOHAMMAD

ARTICLE UN

La **PLEINE PROPRIETE** de **MILLE CENT SOIXANTE DIX (1.170)** actions sur les 4600 actions dont Monsieur Akhtar MOHAMMAD est titulaire dans la société dénommée PATANA, société par action simplifiée dont le siège social se situe à PAMFOU (77) 51 Avenue de la Libération au capital de 50.000,00 € identifiée au SIREN sous le numéro 492884119 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN,

Entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 787B du Code général des impôts, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

Evaluation

La valeur unitaire de chacune des parts a été fixée par les parties sur la base des renseignements pris auprès de leur cabinet comptable (Expertise Cabinet FLAMME EXPERTISE COMPTABLE - VAUX LE PENIL du 28 février 2020) à CENT VINGT EUROS (120,00 EUR),

Soit pour les 1170 actions transmises une valeur
en TOUTE PROPRIETE de CENT QUARANTE
MILLE QUATRE CENTS EUROS, ci 140.400,00 EUR

ARTICLE DEUX

La **NUE PROPRIETE** du bien ci-après désigné :

DESIGNATION

A PAMFOU (SEINE-ET-MARNE) 77830 51 Avenue de la Libération,
Un local commercial à usage de GARAGE (achat, vente, réparation) de
véhicules automobiles

Terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1262	AV DE LA LIBERATION	00 ha 11 a 35 ca
C	1265	AV DE LA LIBERATION	00 ha 00 a 25 ca
C	1268	AV DE LA LIBERATION	00 ha 00 a 92 ca

Total surface : 00 ha 12 a 52 ca

Droit de passage sur la parcelle cadastrée section C numéro 1261 lieudit AV DE LA LIBERATION pour 80 ca.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Adjudication en date du 19 janvier 2006 publié au service de la publicité foncière de MELUN 1 le 15 Mars 2006 volume 2006P numéro 2895 suivi d'une attestation rectificative publiée le 27 avril 2006 volume 2006P numéro 4458.

EVALUATION

Ledit bien évalué directement par les parties au vu des renseignements qu'elles ont pu recueillir auprès de professionnels de l'immobilier (Evaluation Agence Gil Immo LE CHATELET EN BRIE du 1^{er} juillet 2020 et Evaluation DELMAR IMMOBILIER - MONTEREAU FAULT YONNE du 23 juillet 2020)

Pour la **TOUTE PROPRIETE** à la somme de 110.000,00 €

Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
du bien donné évalué compte tenu de son âge (4/10^{ème}) 22.000,00 €

Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
du bien donné évalué compte tenu de son âge (5/10^{ème}) 27.500,00 €

Soit la **NUE-PROPRIETE** transmise pour 60.500,00 €

ARTICLE TROIS

La **NUE PROPRIETE** du bien ci-après désigné :

A PAMFOU (SEINE-ET-MARNE) 77830 53 Bis Avenue de la Libération,
Une maison à usage d'habitation comprenant : entrée, cuisine, débarras, salle
de séjour, wc, salle d'eau, deux chambres,

Abri de jardin ,

Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1264	AV DE LA LIBERATION	00 ha 03 a 71 ca
C	1266	AV DE LA LIBERATION	00 ha 07 a 49 ca
C	1267	AV DE LA LIBERATION	00 ha 03 a 91 ca

Total surface : 00 ha 15 a 11 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

EFFET RELATIF

Adjudication en date du 5 juillet 2007 publié au service de la publicité foncière de MELUN 1 le 26 septembre 2007 volume 2007P numéro 9560.

EVALUATION

Ledit bien évalué directement par les parties au vu des renseignements qu'elles ont pu recueillir auprès de professionnels de l'immobilier (Evaluation Agence Gil Immo LE CHATELET EN BRIE du 1^{er} juillet 2020 et Evaluation DELMAR IMMOBILIER - MONTEREAU FAULT YONNE du 23 juillet 2020)

Pour la **TOUTE PROPRIETE** à la somme de 130.000,00 €
 Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
 du bien donné évalué compte tenu de son âge (4/10^{ème}) 26.000,00 €
 Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
 du bien donné évalué compte tenu de son âge (5/10^{ème}) 32.500,00 €
 Soit la **NUE-PROPRIETE** transmise pour 71.500,00 €

ARTICLE QUATRE

La **NUE-PROPRIETE** de **DOUZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT QUINZE (12.895) numéro 1 à 12.895** dont Monsieur Akhtar MOHAMMAD est titulaire dans la société dénommée A2MB, société à responsabilité limitée dont le siège social se situe AU MEE SUR SEINE - 549 Rue de la Haie de Chasse au capital de 490.000,00 € identifiée au SIREN sous le numéro 538.047.036 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN,

Evaluation

La valeur unitaire de chacune des parts a été fixée par les parties sur la base des renseignements pris auprès de leur cabinet comptable (capitaux propres au 31 décembre 2019 : 1.443.876 € / 49000 actions, selon attestation du comptable en date du 28 février 2020) à VINGT-NEUF EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (29,47 EUR)

Soit pour les 12.895 parts sociales transmises une valeur en toute propriété de
 TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE QUINZE EUROS ET SOIXANTE-CINQ
 CENTIMES, ci 380.015,65 EUR
 Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
 du bien donné évalué compte tenu de son âge (4/10^{ème}) 76.003,13 EUR
 Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
 du bien donné évalué compte tenu de son âge (5/10^{ème}) 95.003,91 EUR
 Soit la **NUE-PROPRIETE** transmise pour 209.008,61 EUR

ARTICLE CINQ

La **NUE-PROPRIETE** de **DOUZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT QUINZE (12.895) numéro 12.896 à 25.790** dont Monsieur Akhtar MOHAMMAD est titulaire dans la société dénommée A2MB, société à responsabilité limitée dont le siège social se situe AU MEE SUR SEINE - 549 Rue de la Haie de Chasse au capital de 490.000,00 € identifiée au SIREN sous le numéro 538.047.036 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN,

Evaluation

La valeur unitaire de chacune des parts a été fixée par les parties sur la base des renseignements pris auprès de leur cabinet comptable (capitaux propres au 31 décembre 2019 : 1.443.876 € / 49000 actions, selon attestation du comptable en date du 28 février 2020) à VINGT-NEUF EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (29,47 EUR)

à VINGT-NEUF EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (29,47 EUR)
 Soit pour les 12.895 parts sociales transmises une valeur en toute propriété de
 TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE QUINZE EUROS ET SOIXANTE-CINQ
 CENTIMES, ci 380.015,65 EUR
 Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
 du bien donné évalué compte tenu de son âge (4/10^{ème}) 76.003,13 EUR
 Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
 du bien donné évalué compte tenu de son âge (5/10^{ème}) 95.003,91 EUR
 Soit la **NUE-PROPRIETE** transmise pour 209.008,61 EUR

ARTICLE SIX

La **NUE-PROPRIETE** de **DOUZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT QUINZE (12.895) numéro 25.791 à 38.865** dont Monsieur Akhtar MOHAMMAD est titulaire dans la société dénommée A2MB, société à responsabilité limitée dont le siège social se situe AU MEE SUR SEINE - 549 Rue de la Haie de Chasse au capital de 490.000,00 € identifiée au SIREN sous le numéro 538.047.036 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN,

Evaluation

La valeur unitaire de chacune des parts a été fixée par les parties sur la base des renseignements pris auprès de leur cabinet comptable (capitaux propres au 31 décembre 2019 : 1.443.876 € / 49000 actions, selon attestation du comptable en date du 28 février 2020) à VINGT-NEUF EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (29,47 EUR)

à VINGT-NEUF EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (29,47 EUR)
 Soit pour les 12.895 parts sociales transmises une valeur en toute propriété de
 TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE QUINZE EUROS ET SOIXANTE-CINQ
 CENTIMES, ci 380.015,65 EUR
 Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
 du bien donné évalué compte tenu de son âge (4/10^{ème}) 76.003,13 EUR
 Valeur de l'**usufruit** réservé par le donateur sur la moitié
 du bien donné évalué compte tenu de son âge (5/10^{ème}) 95.003,91 EUR
 Soit la **NUE-PROPRIETE** transmise pour 209.008,61 EUR

MASSE TOTALE DES BIENS DONNES

en **TOUTE PROPRIETE** **1.520.446,95 €**
 dont 1/4 380.111,74 €

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au quart de la masse des biens donnés et partagés soit **TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE CENT ONZE EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (380.111,74 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

La masse des biens donnés et à partager est répartie entre les **DONATAIRES** selon la volonté du **DONATEUR** ainsi qu'il suit.

Attributions à Monsieur Navid MOHAMMAD

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

. **Article UN :** La PLEINE PROPRIETE de 1.170 actions de la Société PATANA sus désignée pour une valeur de 140.400,00 €

. **Article DEUX :** La NUE PROPRIETE du bien immobilier situé à PAMFOU (77) 51 Avenue de la Libération (cadastrée section C numéros 1262, 1265 et 1268 et droit de passage sur la parcelle C 1261) basée sur la valeur en pleine propriété de 110.000,00 €

. **Article TROIS :** La NUE PROPRIETE du bien immobilier situé à PAMFOU (77) 53 Bis Avenue de la Libération (cadastrée section C numéros 1264, 1266 et 1267) basée sur la valeur en pleine propriété de 130.000,00 €

A charge par lui :

. de verser une soulte à Monsieur Ammad MOHAMMAD d'un montant de 96,09 €

. de verser une soulte à Madame Naila MOHAMMAD d'un montant de 96,09 €

. de verser une soulte à Madame Naima MOHAMMAD d'un montant de 96,09 €

TOTAL égal à ses droits 380.111,74 €

Attributions à Madame Naila MOHAMMAD

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

. **Article QUATRE :** La NUE PROPRIETE de 12.895 parts numéros 1 à 12.895 de la Société A2MB sus désignée basée sur la valeur en pleine propriété de..... 380.015,65 EUR

. **Une soulte** à recevoir de Monsieur Navid MOHAMMAD, d'un montant de 96,09 EUR

Soit total égal à 380.111,74 EUR

Attributions à Madame Naima MOHAMMAD

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

. **Article CINQ :** La NUE PROPRIETE de 12.895 parts numéros 12.896 à 25.790 de la Société A2MB sus désignée basée sur la valeur en pleine propriété de..... 380.015,65 EUR

. **Une soulte** à recevoir de Monsieur Navid MOHAMMAD, d'un montant de 96,09 EUR

Soit total égal à 380.111,74 EUR

Attributions à Monsieur Ammad MOHAMMAD

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

. **Article SIX :** La NUE PROPRIETE de 12.895 parts numéros 25.791 à 38.865 de la Société A2MB sus désignée basée sur la valeur en pleine propriété de..... 380.015,65 EUR

. **Une soulte** à recevoir de Monsieur Navid
MOHAMMAD, d'un montant de 96,09 EUR

Soit total égal à 380.111,74 EUR

PAIEMENT DES SOULTES

Les parties conviennent expressément que les soultes dues aux présentes, savoir :

- la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET NEUF CENTIMES (96,09 EUR) due par Monsieur Navid MOHAMMAD à Madame Naila MOHAMMAD,
- la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET NEUF CENTIMES (96,09 EUR) due par Monsieur Navid MOHAMMAD à Madame Naima MOHAMMAD,
- la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET NEUF CENTIMES (96,09 EUR) due par Monsieur Navid MOHAMMAD à Monsieur Ammad MOHAMMAD,

Ces sommes sont réglées comptant à l'instant même par le **DONATAIRE** redevable, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, à chacun des **DONATAIRES** bénéficiaires ainsi que ces derniers le reconnaissent et en consentent respectivement bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'**avancement de part successorale**. Les biens donnés s'imputent sur la part de réserve des **DONATAIRES** conformément à l'article 1077 du Code civil.

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

(Concernant l'ensemble des biens donnés (Articles Un à Six))

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement de régime matrimonial.

Il en sera également de même pour les **BIENS** qui viendraient à leur être, le cas échéant, subrogés.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la vie du donateur.

AUTORISATION DE DISPOSER

(Concernant l'article UN)

Le **DONATEUR** déclare dès à présent :

- autoriser le **DONATAIRE**, qui accepte, à donner en garantie, sous quelque forme que ce soit, et à disposer tant à titre gratuit qu'à titre onéreux du **BIEN** donné,
- ne pas stipuler de droit de retour conventionnel au cas de prédécès du **DONATAIRE**,
- renoncer à l'action révocatoire pouvant lui profiter en cas d'inexécution des conditions de la donation prévue dans les articles 953 et 954 du Code civil, ainsi qu'à l'action révocatoire pour survenance d'enfant conformément aux articles 960 et 965 de ce Code),
- et dispenser tout notaire, chargé d'établir l'un des actes de disposition ou de prise de garantie visés ci-dessus, de l'appeler à l'acte pour réitérer le présent accord.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

(Concernant les articles DEUX à SIX)

Les **DONATEURS** se réservent expressément, chacun d'eux en ce qui le concerne, le droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés et partagés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de leur vivant :

- le **DONATAIRE** et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant eux,
- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le retour aura lieu de plein droit.

Il portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur.

Droit de retour sur les biens qui en seraient la représentation (subrogation)

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés au **BIEN**, aux frais du **DONATAIRE**, s'ils existent, donneront lieu à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

Le **DONATEUR** entend que l'exercice du droit de retour conventionnel ci-dessus réservé ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou partenaire de pacs.

Les parties sont informées que, nonobstant une telle libéralité, le **DONATEUR** pourra toujours revendiquer dans la succession du **DONATAIRE**, le droit de retour légal

de l'article 738-2 du Code civil, le **DONATEUR** n'ayant pas la faculté de renoncer à ce droit de nature successorale avant l'ouverture de la succession.

ACTION REVOCATOIRE

(Concernant les articles DEUX à SIX)

À défaut par le **DONATAIRE**, d'exécuter les conditions de la présente donation, le **DONATEUR** pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : "La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."

Article 955 : "La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments."

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** impose au **DONATAIRE** la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si ce partage venait à être attaqué, au mépris de cette condition, pour quelque cause que ce soit, par l'un ou l'autre des **DONATAIRES**, le **DONATEUR** déclare priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation, hors part successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui ou ceux des **DONATAIRES** contre lesquels l'action est intentée.

Le **DONATEUR** déclare qu'il ne s'agit pas pour lui de porter atteinte au droit d'agir en justice mais qu'il estime que cette donation-partage, reflet de sa volonté et de la valeur des biens à ce jour, le tout accepté par les **DONATAIRES**, serait dénaturée en cas de contestation ultérieure.

Le tout sauf une éventuelle atteinte aux droits réservataires du fait de la donation-partage.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

(Concernant les articles DEUX à TROIS)

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mutations du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit **DONATEUR**.

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit **DONATEUR**.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer soit également stipulée en faveur de son conjoint.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

(Concernant les articles QUATRE à SIX)

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation-partage seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction d'aliéner ci-dessus stipulée s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction ci-dessus stipulée s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer soit également stipulée en faveur de son conjoint.

LIMITATION DES INTERDICTIONS

(Concernant les articles DEUX à SIX)

Il est ici précisé que ces interdictions d'aliéner sont limités nécessairement dans le temps au décès de l'usufruitier, **DONATEUR**, et sont fondés aux présentes sur une volonté de maintenir les biens dans le patrimoine familial, compte tenu également du démembrement de propriété et de la réversion d'usufruit.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

En outre, s'agissant le cas échéant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner soit également stipulée en faveur de son conjoint.

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil ci-après littéralement rapportées :

« Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présumptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation. »

En conséquence, les parties et particulièrement le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement du **DONATEUR** et de ses autres descendants, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

AUTORISATION DE DISPOSER DES DONATAIRES

(Article 924-4 alinéa 2 du code civil)

(Concernant les articles UN à SIX)

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux (les donataires) puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués :

- constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques pour les biens immobiliers,
- constituer toutes garanties et nantissements concernant les autres biens,
- et effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit sur l'ensemble des biens donnés.

En conséquence, aucun d'entre les **DONATAIRES** ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens donnés aux présentes, ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, et ce dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du ou des **DONATEURS** par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler dans l'acte pour réitérer le présent accord.

CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS DONNES

(Parts Sociales – Articles UN, et QUATRE à SIX)

A. TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

- EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX DONNES EN TOUTE- PROPRIETE
(ARTICLE UN)

Le **DONATAIRE** est propriétaire des actions données aux présentes sous l'article UN à compter de ce jour, il en a la jouissance par la prise en possession réelle également à compter de ce jour.

- EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX DONNES EN NUE- PROPRIETE
(ARTICLE QUATRE A SIX)

Les **DONATAIRES** n'auront la jouissance des parts sociales données aux termes du présent acte et compris dans leur attribution qu'à compter du jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés par chacun d'eux étant faite à leur profit leur vie durant, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés et participera seul aux résultats sociaux.

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE - RESERVE ET REVERSION D'USUFRUIT

Les **DONATEURS** font réserve expresse de l'usufruit des parts sociales leur appartenant (commun) leur profit leur vie durant, sans réduction au décès du prémourant, chacun d'eux stipulant expressément faire réversion de cet usufruit au profit de leur conjoint survivant, ce qui est accepté par chacun d'eux, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'usufruit s'exercera selon les règles du Code civil et celles-ci-après.

Les usufruitiers n'auront droit qu'aux bénéfices distribués des parts sociales, objet des présentes, ainsi qu'à ceux des parts sociales acquises grâce à des bénéfices non distribués, et ce à concurrence des bénéfices non distribués utilisés pour l'acquisition. Les usufruitiers n'auront pas de droit sur les réserves, ni sur les parts sociales pouvant en être la représentation.

CONDITIONS DE LA REVERSION D'USUFRUIT

Les **DONATEURS**, ayant fait réserve de l'usufruit des parts sociales dont s'agit à leur profit leur vie durant, font réversion de l'usufruit de l'entier desdites parts sociales jusqu'au décès du survivant d'eux.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage ne préjudiciera en rien, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option, lequel usufruit s'exercera sur tous les biens existants sans aucune exception ni réserve et sans imputation.

Le Notaire soussigné a porté en tant que de besoin à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil: « *Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme* » précisant que l'irrévocabilité des donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

Les **DONATEURS** déclarent avoir parfaite connaissance des conséquences de la présente réversion tant civiles que fiscales par les explications qui lui ont été données par le Notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

CADUCITE DE LA REVERSION D'USUFRUIT

En cas de divorce entre les **DONATEURS**, la réversion d'usufruit stipulée entre eux à leur profit respectif, sera alors caduque de plein droit sans formalité.

DROIT DE VOTE

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts.

En toute hypothèse, les **DONATAIRES**, nus propriétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

La société dont les titres sociaux sont aujourd'hui donnés sera informée de ces dispositions par les soins du **DONATEUR**.

APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE SUR LE PRIX DE VENTE DES PARTS DONNEES

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

B. CONDITIONS - TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES (ARTICLE UN – ARTICLES QUATRE A SIX)

S'AGISSANT DE LA SOCIETE PATANA (ARTICLE UN)

Chacun des **DONATAIRES** déclare avoir connaissance des statuts mis à jour régissant les titres donnés de la société précitée et en avoir une copie en sa possession.

- **DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES A L'AGREMENT EN CAS DE DONATION :**

Les dispositions relatives à la transmission de titres sont énoncées aux articles 12, 13 et 14 des statuts de la société ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Intervention :

Conformément aux dispositions des articles 12 à 14 et en accord avec l'article 26 des statuts de la Société,

Monsieur Akhtar MOHAMMAD, donateur sus nommé et Monsieur Navid MOHAMMAD, donataire sus nommé, interviennent aux présentes à l'effet de déclarer compte tenu de leur qualité de seuls actionnaires de la Société et parties aux présent acte :

- Considérer que les formalités énoncées ci-dessus ont régulièrement été accomplies tant quant à la purge du droit de préemption des actionnaires que pour la procédure d'agrément,
- se déclarer valablement informés du projet de donation objet des présentes,
- ne pas s'opposer à ladite donation et agréer expressément le CESSIONNAIRE le tout afin de constater aux présentes la décision collective des associés de la société d'agréer à la donation qui suit, conformément à l'article 26 des statuts de la société.

- **PUBLICATION :**

Un extrait du présent acte sera déposé par les soins du Notaire soussigné ou de tout cabinet spécialisé mandaté à cet effet par le donateur, au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la Société susdénommée est immatriculée.

- **FORME - CONDITION ET OPPOSABILITE DES MUTATIONS :**

La mutation n'est opposable à ladite Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'Huissier de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques de l'acte de mutation ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

- **SIGNIFICATION A LA SOCIETE :**

Monsieur Akhtar MOHAMMAD sus nommé, agissant ès-qualité de Président de ladite Société, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui vient de lui en être donnée par le Notaire soussigné, a déclaré en tant que de besoin agréer la présente donation-partage et dispenser expressément qu'il lui soit fait la notification prévue par l'article 1690 du Code civil, voulant considérer les présentes comme bien et valablement signifiée.

- **NOUVELLE REPARTITION DES TITRES :**

Le transfert de propriété sera réalisé par l'inscription des titres au compte du donataire à la date de ce jour.

Les parties déclarent que ces formalités seront accomplies par leur soin directement auprès du comptable.

S'AGISSANT DE LA SOCIETE A2MB (ARTICLES QUATRE A SIX)

Chacun des **DONATAIRES** déclare avoir connaissance des statuts mis à jour régissant les parts sociales données de la société précitée et en avoir une copie en sa possession.

- **DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES A L'AGREMENT EN CAS DE DONATION :**

Les dispositions relatives à la cession de parts sociales sont énoncées à l'article 15 des statuts de la société ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Intervention :

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts de la Société,

Monsieur Akhtar MOHAMMAD, donateur sus nommé,
Monsieur Navid MOHAMMAD, donataire sus nommé,
Madame Naila MOHAMMAD, donataire sus nommée,
Madame Naima MOHAMMAD, donataire sus nommée,
Monsieur Ammad MOHAMMAD, donataire sus nommé,

Interviennent aux présentes à l'effet de déclarer compte tenu de leur qualité de seuls associés de la Société et parties au présent acte :

- Considérer que les formalités relatives au transfert de parts sociales énoncées ci-dessus ont régulièrement été accomplies,
- Se déclarer valablement informés du projet de donation objet des présentes,
- Ne pas s'opposer à ladite donation et agréer expressément le CESSIONNAIRE le tout afin de constater aux présentes la décision collective des associés de la société d'agréer à la donation qui suit, conformément à l'article 20 des statuts de la société.

▪ PUBLICATION :

Un extrait du présent acte sera déposé par les soins du Notaire soussigné ou de tout cabinet spécialisé mandaté à cet effet par le donateur, au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la Société susdénommée est immatriculée.

▪ FORME - CONDITION ET OPPOSABILITE DES MUTATIONS :

La mutation n'est opposable à ladite Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'Huissier de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques de l'acte de mutation ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

▪ SIGNIFICATION A LA SOCIETE :

Monsieur Akhtar MOHAMMAD sus nommé, agissant ès-qualité de gérant de ladite Société, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui vient de lui en être donnée par le Notaire soussigné, a déclaré en tant que de besoin agréer la présente donation-partage et dispenser expressément qu'il lui soit fait la notification prévue par l'article 1690 du Code civil, voulant considérer les présentes comme bien et valablement signifiées.

▪ NOUVELLE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL :

Comme conséquence de la présente donation-partage, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Le capital social été fixé à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (490.000,00 EUR) divisé 49.000 parts de 10 € chacune entièrement libérées.

Suite à la donation-partage reçue par Me Isabelle GALLOIS-VANDECANDELAERE, notaire à NANGIS (77370) le 7 octobre 2020, la répartition des parts est la suivante :

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit

Monsieur Akhtar MOHAMMAD :

. 9.515 parts numérotées en toute propriété numérotées de 38.686 à 48.200

- . 12.895 parts en usufruit numérotées 1 à 12.895 (Nue-propriété détenues par Madame Naila MOHAMMAD)
- . 12.895 parts en usufruit numérotées 12.896 à 25.790 (Nue-propriété détenues par Madame Naima MOHAMMAD)
- . 12.895 parts en usufruit numérotées 25.791 à 38.685 (Nue-propriété détenues par Monsieur Ammad MOHAMMAD)
- Monsieur Navid MOHAMMAD
 - . 200 parts en toute propriété numéros 48.201 à 48.400,
- Madame Naila MOHAMMAD
 - . 200 parts en toute propriété numéros 48.401 à 48.600,
 - . 12.895 parts en nue propriété numérotées 1 à 12.895 (Usufruit détenu par Monsieur Akhtar MOHAMMAD)
- Madame Naima MOHAMMAD
 - . 200 parts en toute propriété numéros 48.601 à 48.800,
 - . 12.895 parts en nue propriété numérotées 12.896 à 25.790 (Usufruit détenu par Monsieur Akhtar MOHAMMAD)
- Monsieur Ammad MOHAMMAD
 - . 200 parts en toute propriété numéros 48.801 à 49.000,
 - . 12.895 parts en nue propriété numérotées 25.791 à 38.685 (Usufruit détenu par Monsieur Akhtar MOHAMMAD)

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social 49.000 parts

**CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS DONNES EN
NUE- PROPRIETE (ARTICLES DEUX ET TROIS)**

A .PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** sera propriétaire du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** fait réserve à son profit, pour en jouir pendant sa vie, de l'usufruit du **BIEN** sus-désigné et fait réversion de celui-ci au profit de son conjoint qui l'accepte.

En conséquence, le **DONATAIRE** en aura la jouissance à partir du jour de l'extinction de l'usufruit du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

• **REVERSION D'USUFRUIT – INTERVENTION DU BENEFICIAIRE DE LA REVERSION**

Le **DONATEUR** stipule la réversion de cet usufruit au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que ci-dessus.

Par exception aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, le **DONATEUR** veut faire bénéficier son conjoint de cette réversion en sus de son usufruit légal dans sa succession.

En conséquence, le **DONATAIRE** n'aura la jouissance du **BIEN**, s'il l'accepte, qu'au décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

Monsieur MOHAMMAD déclare faire réserve expresse de l'usufruit des biens immobiliers lui appartenant (commun) sa vie durant, et stipule expressément faire réversion de cet usufruit au profit de Madame MOHAMMAD son épouse, ce qui est accepté par celle-ci.

Madame MOHAMMAD déclare faire réserve expresse de l'usufruit des biens immobiliers lui appartenant (en propre et commun) sa vie durant, et stipule expressément faire réversion de cet usufruit au profit de Monsieur MOHAMMAD son époux, ce qui est accepté par celui-ci.

• CAS DE CADUCITE DE LA REVERSION D'USUFRUIT

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce, par assignation ou requête conjointe, ou en séparation de corps, ou en cas de signature d'une convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

• APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE SUR LE PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

B. CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS

Cette donation est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **DONATAIRE** sera tenu.

Il prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Il fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujéti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

SITUATION LOCATIVE :

Le donateur déclare :

- que le bien désigné sous l'article DEUX est loué à la Société PATANA en vertu d'un renouvellement de bail commercial sous seing privé en date du 30 septembre 2017 à compter du 1^{er} octobre 2017 jusqu'au 30 septembre 2026.
- que le bien désigné sous l'article TROIS n'est pas loué actuellement.

Les **DONATAIRES** déclarent :

- avoir parfaite connaissance de la situation locative de l'ensemble des biens donnés,
- que le donateur leur a remis directement une copie des baux en cours,
- dispenser expressément le notaire soussigné de rappeler plus amplement aux présentes les charges et conditions des différents baux.

ABSENCE D'AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le DONATEUR déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

C. CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propriété n'appartiennent pas à la même personne ce qui suit :

- Jouissance des lieux :

L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-propriétaire et devra avertir le nu-propriétaire de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-propriétaire devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

- Assurance contre l'incendie :

L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et à en payer l'intégralité des primes. **DONATEUR** et **DONATAIRE** sont avertis par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite d'informer l'assureur du démembrement de propriété résultant des présentes et qu'il soit expressément stipulé dans le contrat d'assurance qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie soit affectée à la reconstruction du bien.

- Embellissement :

L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

L'extinction de l'usufruit ne pourra faire naître d'indemnité au sujet desdits travaux ni d'obligation de remise des lieux dans leur état primitif.

- Réparations :

Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera en sus des réparations dites d'entretien les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

D. SERVITUDES

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

CONCERNANT LES ARTICLES DEUX ET TROIS :

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

E. CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

F. SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien désigné sous l'article DEUX

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de MELUN 1 le 4 septembre 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

En ce qui concerne le bien désigné sous l'article TROIS

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de MELUN 1 le 4 septembre 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

G. DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

Le **DONATAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **DONATEUR** de son devoir de délivrer au **DONATAIRE** une information complète.

H. DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

I. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ARTICLES DEUX ET TROIS:

Un état des risques et pollutions délivré par le 2 septembre 2020 par le cabinet NOTARISQUESURBA est annexé.

Ses conclusions sont les suivantes :

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES

Zonage réglementaire sur la sismicité : **Zone 1 - Très faible EXPOSÉ -**

Commune à potentiel radon de niveau 3 **NON EXPOSÉ -**

Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols **NON EXPOSÉ -**

PPRn Mouvement de terrain Argile Prescrit **EXPOSÉ -**

INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE

- Mouvement de terrain Affaissements et effondrements Informatif (1) **NON EXPOSÉ -**

- Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif (1) **EXPOSÉ -**

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de PAMFOU

- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) Informatif **NON EXPOSÉ -**

J. ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE UN

Le donateur déclare que les titres donnés aux présentes lui appartiennent pour lui avoir été attribués en rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

ARTICLE DEUX (cadastrée section C numéros 1262, 1265 et 1268 et droit de passage sur la parcelle C 1261)

Le bien présentement donné appartient au donateur pour l'avoir acquis suivant un jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN le 19 JANVIER 2006

Cette adjudication a eu lieu aux requêtes poursuites et diligences de :

Monsieur le TRESORIER DE VINCENNES 143 Rue de Fontenay 94304 FONTENAY SOUS BOIS (94120) Domicilié en cette qualité 58 Rue Roger Salengro FONTENAY SOUS BOIS (94120)

A l'encontre de :

1. Monsieur Gilberto Abilio CONSTANTINO né le 10 juillet 1949 à MACEIDO DE CAVALEIROS (Portugal)

Et Madame Maria Antonieta GOMES née le 13 avril 1946 à VILARINHO de MONTE commune de MACEIDO DE CAVALEIROS (Portugal)

Demeurant ensemble au PERREUX SUR MARNE (94) 87 Avenue du Président Roosevelt,
Débiteurs principaux

Suivant exploit de Maître LE NAN - PERTUISOT, Huissier de justice à VINCENNES en date du 12 juillet 2005, contenant commandement de payer.

2. Monsieur Claude François ALVES né le 29 mai 1970 à MEUDON artisan, célibataire majeur, domicilié à PAMFOU (77) 51 Avenue de la libération.

Suivant exploit de Maître SAFAR, Huissier de justice à MELUN en date du 3 Aout 2005, contenant sommation à tiers détenteur de payer ou de délaisser valant commandement de saisie immobilière

En vertu et en exécution d'un commandement de saisie délivré suivant exploit du 12 juillet 2005 à Monsieur CONSTANTINO et Madame MACEIDO DE CCAVALEIROS et d'une sommation à tiers détenteur valant commandement délivré suivant exploit en date du 3 aout 2005 à Monsieur Claude ALVES et publiée au service de la publicité foncière de MELUN le 6 septembre 2005 volume 2005S n° 74.

L'adjudication a été prononcée au profit du donateur moyennant le prix de SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (67.000,00 EUR). Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Il résulte dudit jugement que toutes les formalités prévues par la loi pour parvenir à la vente ont été régulièrement accomplies

La déclaration d'adjudicataire a été établie le 23 janvier 2006

La quittance des frais de poursuite a été établie le 21 février 2006.

Une copie authentique du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au service de la publicité foncière de MELUN 1 le 15 Mars 2006 volume 2006P numéro 2895 suivi d'une attestation rectificative publiée le 27 avril 2006 volume 2006P numéro 4458.

ARTICLE TROIS (cadastrée section C numéros 1264,1266 et 1267)

Le bien présentement donné appartient au donateur pour l'avoir acquis suivant un jugement d'adjudication sur folle enchère rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN le 5 juillet 2007

Cette adjudication a eu lieu aux requêtes poursuites et diligences de :

Monsieur le TRESORIER DE VINCENNES 143 Rue de Fontenay 94304 FONTENAY SOUS BOIS (94120) Domicilié en cette qualité 58 Rue Roger Salengro FONTENAY SOUS BOIS (94120)

Au préjudice de

Monsieur Gilberto Abilio CONSTANTINO né le 10 juillet 1949 à MACEIDO DE CAVALEIROS (Portugal)

Et Madame Maria Antonieta GOMES née le 13 avril 1946 à VILARINHO de MONTE commune de MACEIDO DE CAVALEIROS (Portugal)

Demeurant ensemble au PERREUX SUR MARNE (94) 87 Avenue du Président Roosevelt,

Et de

La SCI DE LA RUE DE LA LIBERATION en cour de formation dont le siège est 51 Rue de la Libération 77830 PAMFOU

Adjudicataire fol enchéri

En vertu et en exécution

D'un commandement valant saisie en date du 12 juillet 2005 publiée au service de la publicité foncière de MELUN 1 le 6 septembre 2005 2005S n°75.

D'un cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu la vente qui est déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de MELUN

D'un jugement d'adjudication du 19 janvier 2006,

De l'article 733 du code de procédure civile ancien vu le certificat délivré le 20 juillet 2006 conformément à l'article 734 du même code.

D'un jugement d'adjudication sur folle enchère du 16 novembre 2006

De l'article 733 du code de procédure civile ancien vu le certificat délivré le 3 mai 2007 conformément à l'article 734 du même code.

D'un jugement d'adjudication sur folle enchère rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN le 5 juillet 2007

Il résulte dudit jugement que toutes les formalités prévues par la loi pour parvenir à la vente ont été régulièrement accomplies

Elle a été prononcée au profit du donateur moyennant le prix principal de 117.000,00 euros outre la charge d'acquitter une part des frais de poursuite de vente, taxée à la somme de 5.589,44 euros.

La déclaration d'adjudicataire a été établie le 9 juillet 2007

La quittance des frais de poursuite a été établie le 14 août 2007.

Une copie authentique du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au service de la publicité foncière de MELUN 1 le 26 septembre 2007 volume 2007P numéro 9560.

ARTICLE QUATRE A SIX

Le donateur déclare que les parts sociales données aux présentes lui appartiennent personnellement pour lui avoir été attribuées en rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus amplement aux présentes l'origine de propriété de l'ensemble des biens donnés déclarant vouloir se référer à celle contenue aux termes des titres de propriété antérieurs sus visés.

DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente donation-partage.

En conséquence, ils se consentent respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent à jamais s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés jusqu'à preuve du contraire faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les valeurs mobilières, parts sociales et créances dont le défunt a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès. Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

DECLARATIONS FISCALES

CALCUL DE DROITS

Les droits sont calculés selon les parts théoriques de chacun des **DONATAIRES** dans la masse des lots constitués par le **DONATEUR**.

Les **DONATAIRES** entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions prévus par les articles 779, 780 et suivants, 790, 793 et suivants du Code général des impôts et des exonérations prévues aux articles 787 B et 790 G du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

Enfants du donateur :

Le donateur déclare avoir QUATRE enfants, tous donataires aux présentes.

I. BIENS NON EXONERES

Les biens donnés par les donateurs désignés sous les articles **DEUX A SIX** ne bénéficient d'aucune exonération.

La valeur transmise en nue-propriété par chaque donateur est la suivante :

Valeur transmise par Monsieur MOHAMMAD :

Moitié de l'article DEUX	33.000,00 €
Moitié de l'article TROIS	39.000,00 €
Moitié de l'article QUATRE	114.004,70 €
Moitié de l'article CINQ	114.004,70 €
Moitié de l'article SIX	114.004,70 €

TOTAL biens non exonérés

transmis par Monsieur MOHAMMAD	414.014,09 €
<i>Dont 1/4 à chaque donataire</i>	<i>103.503,52 €</i>

Valeur transmise par Madame MOHAMMAD :

Moitié de l'article DEUX	27.500,00 €
Moitié de l'article TROIS	32.500,00 €
Moitié de l'article QUATRE	95.003,91 €
Moitié de l'article CINQ	95.003,91 €
Moitié de l'article SIX	95.003,91 €

TOTAL biens non exonérés

transmis par Madame MOHAMMAD	345.011,74 €
<i>Dont 1/4 à chaque donataire</i>	<i>86.252,93 €</i>

II. BIENS EXONERES

Articles un

Application de l'article 787B du Code Général des Impôts

Les actions sus-désignées de la société dénommée SAS PATANA ayant une activité commerciale ont fait l'objet, aux termes d'un reçu par le notaire soussigné en date du 20 avril 2020 d'un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de deux ans, se renouvelant par tacite reconduction pour une durée indéterminée à l'issue de cette période de deux ans.

Les signataires de cet engagement déclarent que celui-ci est en cours à ce jour et n'a fait l'objet d'aucune dénonciation.

A l'appui de cette déclaration est annexée une **attestation de la société certifiant :**

- Que cet engagement collectif de conservation est en cours au jour de la présente donation.
- Qu'il a été pris par le donateur, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, avec un ou plusieurs autres associés.
- Et que, depuis sa prise d'effet, il a porté sur 100% des droits de vote et financiers attachés aux titres de la société soit plus des 34% requis, s'agissant de titres d'une société

non cotée,

Le **DONATAIRE** demande, en conséquence de ce qui précède, le bénéfice de l'exonération des trois quarts de la valeur de ces titres tel que prévu à l'article 787 B du Code général des impôts.

Pour l'application de ce dispositif, il s'engage à :

- Respecter l'engagement collectif de conservation à hauteur des pourcentages sus-indiqués, lequel engagement expire selon les modalités énoncées aux termes de l'acte d'engagement collectif sus visé, lesquelles sont ci-après relatées :

Afin de faire bénéficier à leurs héritiers, légataires ou donataires des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts, les membres de la société intervenant aux présentes déclarent, pour eux et leurs ayants cause à titre gratuit, s'engager à conserver leurs titres sociaux pendant au moins deux ans à compter des présentes.

Ils déclarent que l'ensemble des titres inscrits au présent engagement collectif représentent à ce jour au moins 17% des droits financiers et 34% des droits de vote attachés aux titres émis par la société, seuils exigés pour les sociétés dont les titres ne sont pas admis, comme en l'espèce, à la négociation sur un marché réglementé. Ces seuils prennent en compte les droits détenus par la personne physique membre de la société, ceux détenus le cas échéant par son conjoint, son partenaire avec lequel elle est liée par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire.

Les souscripteurs à l'engagement collectif de conservation s'engagent à respecter tout au long du délai de conservation ces seuils, ils pourront toutefois effectuer entre eux des cessions ou donations de titres soumis à l'engagement.

Le présent engagement sera prorogé tacitement pour une durée indéterminée, il sera résiliable conformément aux dispositions de l'article 1211 du Code civil.

La dénonciation prend effet au jour où l'administration en a pris connaissance.

Cette notification peut être faite par tous moyens compatibles avec la preuve écrite.

- Fin de la partie littéralement rapportée -

- **Conserver, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, après l'expiration de l'engagement collectif de conservation, les titres à lui donnés aux présentes pendant une durée de quatre années,**

- Exercer ou que l'un des associés ayant souscrit l'engagement collectif continue d'exercer pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les trois années qui suivent la donation, au sein de ladite société :

- s'il s'agit d'une société de personnes, son activité principale ;

- s'il s'agit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, l'une des fonctions de direction énumérées au 1° du 1 du III de l'article 975 du Code général des impôts.

- S'interdire pendant la période de quatre ans sus visée toute cession à titre gratuit ou à titre onéreux, échange ou apport portant sur tout ou partie de ces titres reçus aux présentes. Toutefois, la donation à un descendant du donataire devenu donateur ne remettra pas en cause l'exonération partielle lorsque le ou les donataires poursuivent l'engagement jusqu'à son terme.
- Ne pas inscrire les titres sociaux en question sur un compte PME innovation mentionné à l'article L 221-32-4 du Code monétaire et financier.

Le **DONATAIRE** déclare être informé :

- Que dans les trois (3) mois de l'expiration de l'engagement individuel de conservation, les bénéficiaires de la transmission ont **l'obligation de fournir spontanément** à l'administration une attestation de la société certifiant que l'ensemble des conditions d'application du dispositif pendant toute la durée de l'engagement collectif et de l'engagement individuel ont été respectées.

Le notaire soussigné précise qu'à tout moment l'Administration peut demander aux bénéficiaires de la transmission la production d'une attestation établie par la société certifiant que les conditions d'application du régime ont été respectées de manière continue depuis la date de transmission.

- De la possibilité d'admettre un nouvel associé dans l'engagement collectif à condition que cet engagement collectif soit reconduit pour une durée minimale de deux ans.
- De la possibilité d'effectuer des cessions ou donations des titres soumis à cet engagement collectif de conservation entre associés signataires de cet engagement.
- Qu'en cas de non-respect de l'engagement de conservation par l'un des signataires, la possibilité pour les autres signataires de conserver le bénéfice de l'exonération partielle dans la mesure où ils détiennent le pourcentage de titres exigé par le texte et les conservent jusqu'au terme de l'engagement, ou si le cessionnaire s'associe à eux pour former le pourcentage de titres nécessaires, dans ce dernier cas l'engagement collectif de conservation est reconduit pour une durée de deux ans pour l'ensemble des signataires.
- Qu'en cas de non-respect de l'engagement de conservation suite à l'apport de titres à une société holding, le dispositif de faveur n'est pas remis en cause si cette holding a pour objet exclusif la gestion des participations qu'elle détient dans la société cible et dans les sociétés du même groupe ayant une activité similaire, connexe ou complémentaire.
- Du risque de déchéance du régime de faveur et des sanctions fiscales prévues par l'article 1840 G ter du Code général des impôts en cas de non-respect de l'engagement fiscal.

Lesdits titres sont évalués, savoir :

Biens donnés par Monsieur Akhtar MOHAMMAD

Moitié de l'Article un transmis en pleine propriété pour une valeur de 70.200,00 €

Biens donnés par Madame Bano MOHAMMAD :

Moitié de l'Article un transmis en pleine propriété pour une valeur de 70.200,00 €

Calcul de l'exonération

L'exonération s'applique sur l'article UN donné et à partager :

Biens donnés par Monsieur Akhtar MOHAMMAD 70.200,00 €

dont 1/4 par donataire 17.550,00 €

Application de l'exonération des $\frac{3}{4}$ au titre de l'article 787B du CGI 13.162,50 €

Solde taxable par donataire **4.387,50 €**

Biens donnés par Madame Bano MOHAMMAD : 70.200,00 €

dont 1/4 par donataire **17.550,00 €**

Application de l'exonération des $\frac{3}{4}$ au titre de l'article 787B du CGI 13.162,50 €

Solde taxable par donataire **4.387,50 €**

La situation fiscale est la suivante :

Monsieur Navid MOHAMMAD a reçu de Monsieur MOHAMMAD

TOTAL TRANSMIS PAR MONSIEUR			
Au titre des BIENS NON EXONERES (Articles deux à six)		103.503,52 €	
Au titre des BIENS EXONERES (Article UN) après application de l'abattement 787 B du CGI de 75%		4.387,50 €	
TOTAL MASSE TAXABLE TRANSMISE PAR MONSIEUR		107.891,02 €	
Abattement légal disponible à ce jour		100.000,00 €	
Abattement légal utilisé pour la présente donation-partage		100.000,00 €	
Solde taxable		7.891,02 €	
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant	%	Total
Jusqu'à 8.072 €	7.891	5	395
Entre 8.072 € et 12.109 €	0	10	0
Entre 12.109 € et 15.932 €	0	15	0
Entre 15.932 € et 552.324 €	0	20	0
Entre 552.324 € et 902.838 €	0	30	0
Entre 902.838 € et 1.805.677 €	0	40	0
Au-delà	0	45	0
TOTAL			395
Nombre d'enfants au-delà du 2ème			
Réduction / enfant en sus du 2ème			
Total réduction pour enfants			
DROITS A PAYER			395

Monsieur Navid MOHAMMAD a reçu de Madame

MOHAMMAD

TOTAL TRANSMIS PAR MADAME	
Au titre des BIENS NON EXONERES (Articles deux à six)	86.252,93 €
Au titre des BIENS EXONERES (Article UN) après application de l'abattement 787 B du CGI de 75%)	4.387,50 €
TOTAL MASSE TAXABLE TRANSMISE PAR MADAME	90.640,43 €
Abattement légal disponible à ce jour	100.000,00 €
Abattement légal utilisé pour la présente donation-partage	90.640,43 €
Solde taxable	0,00 €
<i>Solde abattement légal disponible suite à la présente donation-partage</i>	<i>9.359,57 €</i>

Madame Naila MOHAMMAD a reçu de Monsieur MOHAMMAD

TOTAL TRANSMIS PAR MONSIEUR			
Au titre des BIENS NON EXONERES (Articles deux à six)		103.503,52 €	
Au titre des BIENS EXONERES (Article UN) après application de l'abattement 787 B du CGI de 75%		4.387,50 €	
TOTAL MASSE TAXABLE TRANSMISE PAR MONSIEUR		107.891,02 €	
Abattement légal disponible à ce jour		100.000,00 €	
Abattement légal utilisé pour la présente donation-partage		100.000,00 €	
Solde taxable		7.891,02 €	
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant	%	Total
Jusqu'à 8.072 €	7.891	5	395
Entre 8.072 € et 12.109 €	0	10	0
Entre 12.109 € et 15.932 €	0	15	0
Entre 15.932 € et 552.324 €	0	20	0
Entre 552.324 € et 902.838 €	0	30	0
Entre 902.838 € et 1.805.677 €	0	40	0
Au-delà	0	45	0
TOTAL	395		
Nombre d'enfants au-delà du 2ème			
Réduction / enfant en sus du 2ème			
Total réduction pour enfants			
DROITS A PAYER		395	

Madame Naila MOHAMMAD a reçu de Madame MOHAMMAD

TOTAL TRANSMIS PAR MADAME	
Au titre des BIENS NON EXONERES (Articles deux à six)	86.252,93 €
Au titre des BIENS EXONERES (Article UN) après application de l'abattement 787 B du CGI de 75%)	4.387,50 €
TOTAL MASSE TAXABLE TRANSMISE PAR MADAME	90.640,43 €
Abattement légal disponible à ce jour	100.000,00 €

Abattement légal utilisé pour la présente donation-partage	90.640,43 €
Solde taxable	0,00 €
<i>Solde abattement légal disponible suite à la présente donation-partage</i>	<i>9.359,57 €</i>

Madame Naima MOHAMMAD a reçu de Monsieur MOHAMMAD

TOTAL TRANSMIS PAR MONSIEUR			
Au titre des BIENS NON EXONERES (Articles deux à six)			103.503,52 €
Au titre des BIENS EXONERES (Article UN) après application de l'abattement 787 B du CGI de 75%			4.387,50 €
TOTAL MASSE TAXABLE TRANSMISE PAR MONSIEUR			107.891,02 €
Abattement légal disponible à ce jour			100.000,00 €
Abattement légal utilisé pour la présente donation-partage			100.000,00 €
Solde taxable			7.891,02 €
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant	%	Total
Jusqu'à 8.072 €	7.891	5	395
Entre 8.072 € et 12.109 €	0	10	0
Entre 12.109 € et 15.932 €	0	15	0
Entre 15.932 € et 552.324 €	0	20	0
Entre 552.324 € et 902.838 €	0	30	0
Entre 902.838 € et 1.805.677 €	0	40	0
Au-delà	0	45	0
TOTAL			395
Nombre d'enfants au-delà du 2ème			
Réduction / enfant en sus du 2ème			
Total réduction pour enfants			
DROITS A PAYER			395

Madame Naima MOHAMMAD a reçu de Madame MOHAMMAD

TOTAL TRANSMIS PAR MADAME	
Au titre des BIENS NON EXONERES (Articles deux à six)	86.252,93 €
Au titre des BIENS EXONERES (Article UN) après application de l'abattement 787 B du CGI de 75%)	4.387,50 €
TOTAL MASSE TAXABLE TRANSMISE PAR MADAME	90.640,43 €
Abattement légal disponible à ce jour	100.000,00 €
Abattement légal utilisé pour la présente donation-partage	90.640,43 €
Solde taxable	0,00 €
<i>Solde abattement légal disponible suite à la présente donation-partage</i>	<i>9.359,57 €</i>

Monsieur Ammad MOHAMMAD a reçu de Monsieur MOHAMMAD

TOTAL TRANSMIS PAR MONSIEUR	
Au titre des BIENS NON EXONERES (Articles deux à six)	103.503,52 €
Au titre des BIENS EXONERES (Article UN) après application	

de l'abattement 787 B du CGI de 75%	4.387,50 €
TOTAL MASSE TAXABLE TRANSMISE PAR MONSIEUR	107.891,02 €
Abattement légal disponible à ce jour	100.000,00 €
Abattement légal utilisé pour la présente donation-partage	100.000,00 €
Solde taxable	7.891,02 €
CALCUL DES DROITS	
Tranches	Montant % Total
Jusqu'à 8.072 €	7.891 5 395
Entre 8.072 € et 12.109 €	0 10 0
Entre 12.109 € et 15.932 €	0 15 0
Entre 15.932 € et 552.324 €	0 20 0
Entre 552.324 € et 902.838 €	0 30 0
Entre 902.838 € et 1.805.677 €	0 40 0
Au-delà	0 45 0
TOTAL	395
Nombre d'enfants au-delà du 2ème	
Réduction / enfant en sus du 2ème	
Total réduction pour enfants	
DROITS A PAYER	395

Monsieur Ammad MOHAMMAD a reçu de Madame MOHAMMAD

TOTAL TRANSMIS PAR MADAME	
Au titre des BIENS NON EXONERES (Articles deux à six)	86.252,93 €
Au titre des BIENS EXONERES (Article UN) après application de l'abattement 787 B du CGI de 75%)	4.387,50 €
TOTAL MASSE TAXABLE TRANSMISE PAR MADAME	90.640,43 €
Abattement légal disponible à ce jour	100.000,00 €
Abattement légal utilisé pour la présente donation-partage	90.640,43 €
Solde taxable	0,00 €
<i>Solde abattement légal disponible suite à la présente donation-partage</i>	<i>9.359,57 €</i>

TOTAL DROITS A PAYER	1.580,00 €
-----------------------------	-------------------

PUBLICITE FONCIERE

(ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

L'acte sera publié dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, des inscriptions grevant les immeubles donnés du chef des **DONATEURS** ou des précédents propriétaires sont révélées, le **DONATEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les meilleurs délais.

La formalité fusionnée sera exécutée en ce qui concerne les articles **DEUX ET TROIS**, au service de la publicité foncière de MELUN 1.

132.000,00	x 0,60%	=	Montant à payer
792,00	x 2,37%	=	792,00
			18,00
	TOTAL		810,00

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (192,00 EUR).

(base = nue-propriété 132.000 € + Usufruit le plus fort 60.000,00 €)

PUBLICITE FONCIERE

(ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

Les présentes seront publiées dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité des inscriptions grevant les immeubles donnés sont révélées, le **DONATEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les meilleurs délais.

PLUS – VALUES IMMOBILIERES

Le notaire soussigné a averti les parties de la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de vente.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, en ce compris les conséquences financières d'un redressement fiscal, seront à la charge du **DONATEUR**, qui s'y oblige expressément.

Cette prise en charge est consentie par le **DONATEUR** hors part successorale.

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser aux parties une copie authentique de celles-ci qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

Les parties donnent leur agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse des parties qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime

au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

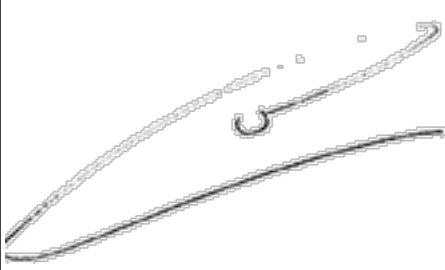
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M. MOHAMMAD Akhtar a signé à NANGIS le 07 octobre 2020	
Mme MOHAMMAD Bano a signé à NANGIS le 07 octobre 2020	
M. MOHAMMAD Navid a signé à NANGIS le 07 octobre 2020	
Mme MOHAMMAD Naila a signé à NANGIS le 07 octobre 2020	
Mme MOHAMMAD Naima a signé à NANGIS le 07 octobre 2020	

M. MOHAMMAD Ammad a signé à NANGIS le 07 octobre 2020	
--	--

et le notaire Me GALLOIS-VANDECANDELA ERE ISABELLE a signé à LE MEE SUR SEINE L'AN DEUX MILLE VINGT LE SEPT OCTOBRE	
---	--

A2MB

Statuts originaires établis suivant acte reçu par Me MONCEAU
notaire à MELUN les 4 et 7 novembre 2011

Mis à jour :

- suite à un acte contenant donation-partage reçu par Me
GALLOIS-VANDECANDELAERE, notaire à NANGIS le 7 octobre
2020

**A REÇU le présent acte contenant STATUTS DE LA SOCIÉTÉ
A2MB, SOCIÉTÉ A RESPONSABILITÉ LIMITÉE, A LA REQUÊTE DE :**

1°/ Monsieur Akhtar MOHAMMAD, Marchand de biens, époux de
Madame Wahida **BANO**, demeurant à LE MEE-SUR-SEINE (77350), 549, rue
de la Haie de la Chasse,

Né à KARACHI (PAKISTAN) le 3 novembre 1952,

Marié sous le régime de la loi coranique aux termes de son union
célébrée à PESHAWAR (PAKISTAN), le 21 mars 1982

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire
depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

2°/ Monsieur Navid MOHAMMAD, époux de Madame Mahwish
PARVEZ, demeurant à LE MEE-SUR-SEINE (77350), 549, rue de la Haie de
la Chasse,

Né à MELUN (77000) le 28 octobre 1983,

Marié sous le régime de la loi coranique aux termes de son union célébrée à NOWSHERA (PAKISTAN), le 9 juillet 2006

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

3°/ Mademoiselle Naila **MOHAMMAD**, demeurant à LE MEE-SUR-SEINE (77350) 549, rue de la Haie de la Chasse,
Née à MELUN (77000) le 8 octobre 1985,
Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

4°/ Mademoiselle Naima **MOHAMMAD**, demeurant à LE MEE-SUR-SEINE (77350) 549, rue de la Haie de la Chasse,
Née à MELUN (77000) le 21 février 1987,
Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

5°/ Monsieur Ammad Akhtar **MOHAMMAD**, demeurant à LE MEE-SUR-SEINE (77350) 549, rue de la Haie de la Chasse,
Né à NOWSHERA (PAKISTAN) le 14 août 1991,
Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

LESQUELS ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE

I – Afin de constituer entre eux, une Société à Responsabilité Limitée, qui sera dénommée "**A2MB**", les Consorts **MOHAMMAD** susnommés, ont procédé aux opérations suivantes :

a) Dépôt des fonds constituant une partie du capital :

La somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) constituant les apports en numéraire formant à due concurrence, le capital social de cette Société, qui ont été constitués par chacun des requérants, selon les modalités indiquées ci-après, a été déposée intégralement à un compte ouvert au nom de la Société en Formation, à la Banque BNP PARIBAS sis à DAMMARIE LES LYS (77190) 19, Place du Marché, ainsi qu'il résulte d'une attestation en date à DAMMARIE LES LYS du 14 septembre 2011, établi par ladite Banque.

L'original de cette attestation de dépôt de fonds est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

b) Etat des actes accomplis pour le compte de la Société en Formation :

Il a été accompli avant la signature des statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes suivants, énoncés dans un état conformément aux dispositions des articles L 210-6 et R 210-5 du Code de Commerce.

Cet état indique pour chaque associé, l'engagement qui en résulterait pour la Société :

- ouverture d'un compte professionnel.

Cet état a été présenté préalablement à la signature des statuts de la Société **A2MB**, actuellement en formation, à tous les associés.

Cet état en date à LE MEE SUR SEINE du 14 septembre 2011 est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 2)

c) Désignation du Commissaire aux apports :

Les associés susnommés ont désignés à l'unanimité, Monsieur Pascal HENRY, demeurant à CLAMART (92140) 72, rue de la Gaité, aux fonctions de commissaire chargé d'apprécier la valeur des apports en nature qui doivent être effectués par la Société **A2MB**, conformément aux dispositions de l'article L 223-9, aliéna 1er, du Code du Commerce, et de dresser un rapport qui leur sera soumis.

L'attestation constatant cette désignation en date au MEE SUR SEINE du 1er septembre 2011, est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 3)

d) Signature des contrats d'apport :

Monsieur Akhtar **MOHAMMAD** a apporté à la Société **A2MB** actuellement en formation, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui a été acceptée par la Société **A2MB** en la qualité de Monsieur Akhtar **MOHAMMAD**, à qui a été donné mandat d'agir pour le compte de la Société en formation, aux termes d'un acte sous seings privés en date à LE MEE SUR SEINE du 14 septembre 2011, les biens immobiliers ci-après désignés, savoir :

Adresse du bien	Type de Bien	Valeur estimée de l'apport, exprimée en Euros
68, avenue Patton – 77000 MELUN	Terrain de 1.362, 00 m ² (superficie indiquée avant la division cadastrale relatée ci- après)	110.000,00 €
4, Chemin des Pleins – Hameau de Ourdy – 77550 REAU	Maison individuelle sur terrain de 725 m ²	70.000,00 €

12, rue des Becelles – 77970 BANNOST	Maison individuelle sur terrain de 2.245 m ²	70.000,00 €
661, Résidence Bretagne – 77190 DAMMARIE LES LYS	Appartement	60.000,00 €
9, rue des Marais- 77160 PROVINS	Immeuble ancien	15.000,00 €
Rue Désiré Thoison 77130 CANNES ECLUSES	Bâtiment	50.000,00 €
14, rue des Saules – 77170 BRIE COMTE ROBERT	Maison individuelle Sur terrain de 352 m ²	105.000,00 €
TOTAL		480.000,00 €

Ces apports sont estimés à la valeur totale de QUATRE CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (480.000,00 EUR) et sera rémunéré par l'attribution de parts sociales de valeur nominale de dix euros chacune.

Quarante huit mille parts sociales seront attribuées à Monsieur Akhtar MOHAMMAD.

Le mandat donné par les autres associés au profit de Monsieur Akhtar MOHAMMAD, d'agir au nom de la Société A2MB en formation, a été établi par acte sous seings privés en date au MEE SUR SEINE du 14 septembre 2011, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 4)

Les contrats d'apport des biens immobiliers ci-dessus désignés, ont été établis pour chaque bien, par acte sous seings privés en date à LE MEE SUR SEINE du 1er septembre 2011, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 5)

e) Rapport du commissaire aux apports :

En application des dispositions des articles L 223-33 et R 223-6 du Code de Commerce, Monsieur Pascal HENRY, Commissaire aux Apports, a rendu un rapport en date à CLAMART du 15 septembre 2011, dont les conclusions sont ci-après littéralement rapportées :

"III - CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à quatre cent quatre vingt mille euros, n'est pas surévaluée et en conséquence, est au moins égale à la valeur nominale des parts sociales émises pour le rémunérer.

Par ailleurs, à l'issue de mes vérifications, je n'ai pas pour ce qui me concerne, relevé de faits ou d'opérations susceptibles de constituer des avantages particuliers au profit de tiers ou d'associés."

(Annexe 6)

CECI EXPOSE, les requérants ont requis le Notaire soussigné, d'établir les **STATUTS** de la Société à Responsabilité Limitée dénommée "A2MB", objet des présentes :

<u>PREMIERE PARTIE - STATUTS</u>

ARTICLE 1 - 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 régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a notamment pour objet :

Toutes activités de Marchand de biens, à savoir l'achat en vue de leur revente de tous biens meubles ou immeubles bâtis ou non bâtis, neufs ou anciens ;

l'achat de terrain et l'édification d'immeubles en vue de revendre par lots ou en bloc ;

l'achat, l'aménagement, la viabilisation, la cession de terrains divisés ou non en lots constructibles ;

la démolition des immeubles préexistants avant leur reconstruction ;

l'activité d'intermédiaire dans la vente de bien meuble ou immeuble ;

toute action de promotion immobilière, ainsi que toutes opérations de maîtrise d'œuvre ;

La rénovation, le pilotage, la coordination d'entreprises l'activité de bureau d'étude et de négoce de matériaux, construction vente et toute activité connexe de valorisation des biens meubles et immeubles ;

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **A2MB.**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société à responsabilité limitée" ou des initiales "SARL" et de l'énonciation du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **549, Rue de la haie de la chasse - 77350 LE MEE SUR SEINE.**

Il pourra être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par une simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale extraordinaire, et en tout autre lieu en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

- Monsieur MOHAMMAD Akhtar	2 000.00 Euros
- Madame MOHAMMAD Navid	2 000.00 Euros
- Mademoiselle MOHAMMAD Naila	2 000.00 Euros
- Mademoiselle MOHAMMAD Naima	2 000.00 Euros
- Monsieur MOHAMMAD Ammad	2 000.00 Euros

Soit au total la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €), déposée intégralement à un compte ouvert au nom de la société en formation à la banque Agence BNP PARISBAS - 19, Place du marché - 77190 DAMMARIE LES LYS, ainsi qu'en atteste un certificat de ladite banque relaté dans l'exposé qui précède

Apports en nature

Monsieur Akhtar MOHAMMAD apporte à la Société, sous les garanties ordinaires et de droit, les biens immobiliers suivants :

I - En ce qui concerne l'immeuble article un :

A MELUN (SEINE-ET-MARNE) 77000 66, 68 Avenue Patton,
UN TERRAIN A BATIR d'une superficie de 1.258,00 m².

Cadastré :

Prefixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AE	534	68, avenue du Général Patton	00 ha 07 a 01 ca
	AE	531	66, avenue du Général Patton	00 ha 05 a 57 ca

Total surface : 00 ha 12 a 58 ca

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section AE numéro 531 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AE numéro 58 lieudit 66, Avenue du Général Patton, pour une superficie de huit ares soixante sept centiares, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Xavier FINE, Géomètre Expert à MELUN (77000) 3, Boulevard Chamblain, le 7 avril 2010 sous le numéro 1251 D, publié au bureau des Hypothèques de MELUN, le 10 décembre 2009 volume 2009P numéro 9744

DIVISION CADASTRALE

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE numéro 57, le cadastre sus-indiqué est issu de la division suivante :

Cadastre avant division

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	57	68, avenue du Général Patton	00ha 07a 99ca

Cadastre après division

Section	N°	Lieudit	Contenance	Type
AE	533	68, avenue du Général Patton	01a 43ca	Copropriété du 68 avenue du Général Patton
AE	534	68, avenue du Général Patton	07a 01ca	Terrain objet de l'apport
00ha 07a 99ca				

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet COGERAT, Géomètre Expert à MELUN (Seine et Marne), le 12 septembre 2011 sous le numéro 1292 Y certifié et visé par le Centre des Impôts Fonciers de MELUN, qui sera publié en même temps que les présentes, avec l'extrait cadastral modèle 1 correspondant.

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

(Annexe 7)

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR).

II - En ce qui concerne l'immeuble article deux :

A REAU (SEINE-ET-MARNE) 77550 4 Chemin des Pleins - Hameau de Ourdy,

UNE MAISON D'HABITATION élevée sur vide-sanitaire, d'un rez-de-chaussée et d'un étage :

- au rez-de-chaussée : entrée, salon-séjour, salle de bains, WC, débarras et une chambre,

- à l'étage : deux chambres et salle d'eau.

Garage.

Jardin

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	Z	239	4, Chemin des Pleins	07a 25ca

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR).

III - En ce qui concerne l'immeuble article trois :

A BANNOST-VILLEGAGNON (SEINE-ET-MARNE) 77970 12, rue de la Bécelle,

UNE MAISON D'HABITATION élevée sur vide-sanitaire, d'un rez-de-chaussée et d'un étage :

- au rez-de-chaussée : une cuisine avec cellier, un salon-séjour, une chambre avec salle d'eau en cours d'aménagement, un WC,

- à l'étage : une chambre avec dressing et salle de bains, deux chambres avec salle d'eau commune, une chambre,

Garage double.

Jardin

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	F	366	12, rue de la Bécelle	22a 45ca

Formant le lot numéro DEUX (2) du lotissement "RESIDENCE LA BECELLE", autorisé par arrêté de Monsieur le Maire de BANNOST VILLEGAGNON, en date du 16 septembre 2005 sous le numéro LT 77.020.05.00001, et arrêté de Monsieur le Maire de BANNOST VILLEGAGNON, en date du 25 avril 2006 autorisant la vente des lots par anticipation.

Le cahier des charges du lotissement et les statuts d'une Association Syndicale ont été déposés avec l'ampliation de l'arrêté de lotir au rang des minutes de Maître DINIELLE, Notaire à JOUY LE CHATEL (Seine et Marne) le 29 juin 2006, régulièrement publié au bureau des Hypothèques de PROVINS.

La totalité des espaces communs du lotissement ayant été rétrocédé à la Commune de BANNOST-VILLEGAGNON, suivant acte reçu par ledit Maître DINIELLE, le 29 juin 2006, l'Association Syndicale Libre ne sera pas créée.

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR).

IV - En ce qui concerne l'immeuble article quatre :

Dans un ensemble immobilier situé à DAMMARIE-LES-LYS (SEINE-ET-MARNE) 77190 - 611, 621, 631, 641, 651 et 661 Quartier Galilée - Résidence Bretagne, comprenant six bâtiments "A-B-C-D-E et F", ainsi que 132 boxes au niveau sous-sol, avec une voie de desserte desdits boxes à l'air libre et 69 parkings extérieurs au rez-de-chaussée.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Recul	Surface
	AR	558	"Résidence de la Bretagne"	00 ha 84 a 59 ca

Au 661, Résidence Bretagne

Lot numéro treize (13) :

DANS le bâtiment A, escalier A, au troisième étage, porte numéro 13, UN APPARTEMENT de type F4, comprenant : une entrée, un séjour avec chambre attenante, une cuisine, un WC, une salle de bains et deux chambres
Avec les cinq cent neuf /dix millièmes (509/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt (220) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au sous-sol, UNE CAVE numéro A20
Avec les quatre /cent millièmes (4/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq cent dix (510) :

au sous-sol extérieur, un BOX numéro 110
Avec les soixante deux /cent millièmes (62/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de :

- 72.20 M² pour le lot numéro TREIZE (13)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAND, Notaire à MELUN (SEINE ET MARNE), le 18 septembre 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN (SEINE-ET-MARNE), le 19 septembre 1973 volume 7116 numéro 1.

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR).

V - En ce qui concerne l'immeuble article cinq :

A PROVINS (SEINE-ET-MARNE) 77160 9, rue des Marais,

UNE MAISON et ses dépendances en mauvais état, comprenant :

- au rez-de-chaussée : couloir et escalier accédant au premier étage, pièce à usage de débarras,
 - à l'étage : couloir, cuisine, deux chambres.
- Grenier au-dessus.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
	AN	302	9, rue des Marais	01a 14ca	Droit à la cour commune
	AN	305	9, rue des Marais	00a 41ca	IMMEUBLE

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR).

VI - En ce qui concerne l'immeuble article six :

A CANNES ECLUSES (SEINE ET MARNE) 77130 Rue de l'Ancien

Cimetière et rue Désiré Thoison,

UNE MAISON D'HABITATION

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	C	1892	Rue Désiré Thoison	00ha 05a 86ca

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR).

VII - En ce qui concerne l'immeuble article sept :

A BRIE-COMTE-ROBERT (SEINE-ET-MARNE) 77170 14, rue des Saules,

UNE MAISON D'HABITATION élevée sur vide-sanitaire d'un rez-de-chaussée, comprenant : une entrée, deux chambres, une salle de bains avec WC, un séjour-salon, une cuisine

Un garage avec accès à l'atelier.

Jardin

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Sectio n	N°	Lieudit	Surface
	AB	213	Rue des Saules	03a 52ca

Formant le lot numéro DEUX CENT VINGT CINQ (225) de la division de l'ensemble immobilier édifié par la Société RUCHE HABITAT ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", ci-après établi.

ZAC DES TOURNELLES DE PAMPHOU
CAHIER DES CHARGES - AFL DE PAMPHOU

Le bien ci-dessus est soumis aux charges et conditions résultant de divers documents de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "LES TOURNELLES DE PAMPHOU", créée par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne, comprenant notamment :

- un cahier des charges,
- ainsi que les statuts d'une Association Foncière Libre dénommé "ASSOCIATION DE PAMPHOU", ayant son siège à BRIE COMTE ROBERT (Seine et Marne) 8, rue Cosini, établis aux termes d'un acte sous seings privés en date du 15 janvier 1973, déposés au rang des minutes de maître LETULLE, Notaire à PARIS, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, le même jour.

Le tout publié au bureau des Hypothèques de MELUN, le 6 mars 1973, volume 6.807, numéro 8.

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUR).

EFFETS RELATIFS

I - En ce qui concerne l'immeuble article un :

a - 1°) Adjudication de l'immeuble anciennement cadastré section AE numéro 57 dont est issue la parcelle cadastrée section AE Numéro 534 suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, le 3 avril 2008, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de MELUN, le 10 juin 2008, volume 2008 P, numéro 5.465.

a- 2°) Attribution d'une assiette foncière distincte de la de l'immeuble sis à MELUN (77000) - 68, avenue du Général Patton aux termes d'un acte

contenant modificatif à l'état descriptif de division et scission de copropriété reçu par Maître MONCEAU, Notaire à MELUN, les 25, 26 et 28 octobre 2011.

Une copie authentique de cet acte est actuellement en cours de publication au bureau des Hypothèques de MELUN.

b - 1°) Acquisition de l'immeuble anciennement cadastré section AE numéro 58 dont est issue la parcelle cadastrée section AE Numéro 531 aux termes d'un acte reçu par Maître MONCEAU, notaire à MELUN (Seine et Marne) le 15 octobre 2009, dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de MELUN, le 10 décembre 2009 volume 2009P numéro 9744

b - 2°) Création de la parcelle cadastrée section AE Numéro 531 par division de la parcelle anciennement cadastrée section AE numéro 58 par suite de l'établissement d'un règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble sis à MELUN (77000) 66, avenue du Général Patton, suivant un acte reçu par Maître MONCEAU, Notaire à MELUN, le 9 septembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de MELUN, le 26 octobre 2010, volume 2010 P, numéro 10.289.

II - En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Adjudication conjointe avec la SARL PHISA et Monsieur VIEIRA DE AZEVEDO, suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, le 3 février 2011, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au Bureau des Hypothèques de MELUN.

III - En ce qui concerne l'immeuble article trois :

Adjudication conjointe avec la SARL PHISA, Monsieur VIEIRA DE AZEVEDO et la SARL SOCIETE SAINTE FARE, suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, le 5 mai 2011, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au Bureau des Hypothèques de PROVINS.

IV - En ce qui concerne l'immeuble article quatre :

Adjudication conjointe avec Monsieur VIEIRA DE AZEVEDO suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, le 19 mai 2011 dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au Bureau des Hypothèques de MELUN.

V - En ce qui concerne l'immeuble article cinq :

Adjudication conjointe avec Monsieur VIEIRA DE AZEVEDO, suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, le 19 mai 2011, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au Bureau des Hypothèques de PROVINS.

VI - En ce qui concerne l'immeuble article six :

Adjudication suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de FONTAINEBLEAU, le 15 juin 2011, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au Bureau des Hypothèques de FONTAINEBLEAU.

VII- En ce qui concerne l'immeuble article sept :

Adjudication conjointe avec Monsieur VIEIRA DE AZEVEDO suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, le 19 juillet 2011, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au Bureau des Hypothèques de MELUN.

La société **A2MB** aura la propriété des biens immobiliers apportés à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et des actes de mutation.

Estimation des apports

Cette estimation a été effectuée au vu d'un rapport établi en date du 1^{er} Septembre 2011, sous sa responsabilité, par Monsieur Pascal HENRY, commissaire aux apports désigné d'un commun accord entre les futurs associés.

Rémunération des apports

En rémunération de l'apport des biens immobiliers ci-dessus consentis à la Société et évalué à 480.000,00 euros, il est attribué à Monsieur Akhtar **MOHAMMAD**, 48.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

Total des apports :

Les apports en numéraire s'élèvent à 10 000,00 euros

Les apports en nature s'élèvent à 480 000,00 euros

Le montant total des apports s'élève à ... 490 000,00 euros

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à ~~mille euros~~ (490 000 euros).

Il est divisé en 49 000 parts sociales de 10 euros chacune, entièrement libérées.

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

- Monsieur **MOHAMMAD** Akhtar 48 200 Parts

- Monsieur **MOHAMMAD** Navid 200 Parts

- Mademoiselle **MOHAMMAD** Naila 200 Parts

- Mademoiselle **MOHAMMAD** Naima 200 Parts

- Monsieur **MOHAMMAD** Ammad 200 Parts

Total égal au nombre de parts

composant le capital social : 49 000 Parts

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et qu'elles sont toutes souscrites et libérées à 100%.

Nouvelle rédaction :

Le capital social été fixé à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (490.000,00 EUR) divisé 49.000 parts de 10 € chacune entièrement libérées.

Suite à la donation-partage reçue par Me Isabelle GALLOIS-VANDECANDELAERE, notaire à NANGIS (77370) le 7 octobre 2020 , la répartition des parts est la suivante :

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit

Monsieur Akhtar MOHAMMAD :

- . 9.515 parts numérotées en toute propriété numérotées de 38.686 à 48.200*
- . 12.895 parts en usufruit numérotées 1 à 12.895 (Nue-propiété détenues par Madame Naila MOHAMMAD)*
- . 12.895 parts en usufruit numérotées 12.896 à 25.790 (Nue-propiété détenues par Madame Naima MOHAMMAD)*
- . 12.895 parts en usufruit numérotées 25.791 à 38.685 (Nue-propiété détenues par Monsieur Ammad MOHAMMAD)*

- **Monsieur Navid MOHAMMAD**

- . 200 parts en toute propriété numéros 48.201 à 48.400,*

- **Madame Naila MOHAMMAD**

- . 200 parts en toute propriété numéros 48.401 à 48.600,*
- . 12.895 parts en nue propriété numérotées 1 à 12.895 (Usufruit détenu par Monsieur Akhtar MOHAMMAD)*

- **Madame Naima MOHAMMAD**

- . 200 parts en toute propriété numéros 48.601 à 48.800,*
- . 12.895 parts en nue propriété numérotées 12.896 à 25.790 (Usufruit détenu par Monsieur Akhtar MOHAMMAD)*

- **Monsieur Ammad MOHAMMAD**

- . 200 parts en toute propriété numéros 48.801 à 49.000,*
- . 12.895 parts en nue propriété numérotées 25.791 à 38.685 (Usufruit détenu par Monsieur Akhtar MOHAMMAD)*

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social 49.000 parts

ARTICLE 9 – COMPTE COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elles pourraient avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs et la Société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

ARTICLE 10 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut être augmenté, soit par création de parts nouvelles, soit par majoration du montant nominal des parts existantes, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

Si l'augmentation de capital est réalisée, soit en totalité, soit en partie, par des apports en nature, la décision des associés relative à l'augmentation de capital doit contenir l'évaluation de chaque apport en nature, au vu d'un rapport annexé à cette décision et établi sous sa responsabilité par un Commissaire aux apports, désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant sur requête de la gérance.

2. Le capital peut également être réduit en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, mais en aucun cas elle ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

3. Si l'augmentation ou la réduction du capital fait apparaître des rompus, les associés devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou de toute cession de droits d'attribution ou de parts anciennes pour obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts nouvelles.

ARTICLE 11 - EMISSION D'OBLIGATIONS

Si la Société est tenue, en vertu des dispositions légales, d'avoir un Commissaire aux Comptes et que les comptes des trois derniers exercices de douze mois ont été régulièrement approuvés par les associés, elle peut, sans faire appel public à l'épargne, émettre des obligations nominatives conformément à l'article L. 223-11 du Code de commerce. Ce sont des titres négociables qui, dans une même émission, confèrent les mêmes droits de créance pour une même valeur nominale.

L'émission d'obligations nominatives est décidée par l'assemblée générale des associés, dans les conditions de majorité requises pour les décisions ordinaires.

Lors de chaque émission d'obligations, la Société doit mettre à la disposition des souscripteurs une notice relative aux conditions de l'émission et un document d'information, conformes aux dispositions des articles R. 223-7 et R. 223-9 du Code de commerce.

Le prix d'émission est payable en totalité à la souscription, en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale des associés.

Les droits des titulaires sont représentés par une inscription en compte dans les registres de la Société.

Les obligataires sont groupés, dans les conditions fixées par la loi, en une masse jouissant de la personnalité morale. A l'issue de la souscription, ils

se réuniront en assemblée générale distincte de celle des associés de la Société, à la diligence de la gérance, aux fins de désigner, dans le respect des règles fixées par les articles L. 228-48 et L. 228-49 du Code de commerce, leurs représentants qui ne pourront en aucun cas excéder trois. En cas d'urgence, les représentants de la masse peuvent être désignés par décision de justice à la demande de tout intéressé.

ARTICLE 12 - SOUSCRIPTION, LIBERATION ET REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont souscrites en totalité par les associés. Elles sont intégralement libérées lorsqu'elles représentent des apports en nature. Les parts représentant des apports en numéraire sont libérées d'au moins un cinquième de leur montant. La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur décision de la gérance, dans un délai qui ne peut excéder cinq ans à compter de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

La Société peut émettre des parts sociales en rémunération d'apports en industrie. Ces parts sont émises sans valeur nominale et ne sont pas prises en compte pour la formation du capital social. Elles sont attribuées à titre personnel et ne peuvent être cédées. En cas de décès de leur titulaire ou en cas de cessation par celui-ci de ses prestations, elles sont annulées.

En cas d'augmentation de capital, le capital social doit être intégralement libéré avant toute souscription de nouvelles parts sociales à libérer en numéraire, à peine de nullité de l'opération.

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

La propriété des parts résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social et des cessions et attributions qui seraient régulièrement réalisées.

Tout défaut de paiement des sommes dues sur le montant non libéré des parts sociales entraîne de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

En outre, lorsqu'il n'a pas été procédé dans le délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au Président du Tribunal statuant en référé, soit d'enjoindre sous astreinte à la gérance de procéder à des appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société, dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation. Elle donne également droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

Les associés ne sont tenus à l'égard des tiers qu'à concurrence du montant de leur apport. Toutefois, ils sont solidairement responsables, à

l'égard des tiers, pendant cinq ans, de la valeur attribuée aux apports en nature lors de la constitution de la Société, lorsqu'il n'y a pas eu de commissaire aux apports ou lorsque la valeur retenue est différente de celle proposée par le commissaire aux apports.

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

ARTICLE 14 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis 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 voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 15 - CESSION - TRANSMISSION - LOCATION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié. La signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

Les parts sociales ne peuvent être transmises à titre onéreux ou gratuit à quelque personne que ce soit qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans le délai de huit jours à compter de cette notification, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession des parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ledit projet. La décision de la Société, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la gérance au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au présent alinéa, le consentement à la cession est réputé acquis.

Si la Société a refusé de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans le délai de trois mois à compter du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix fixé à dire d'expert dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, sauf si le cédant renonce à la cession de ses parts, dans les huit jours de la notification de refus qui lui est faite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les frais d'expertise sont à la charge de la Société.

A la demande du gérant, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant sur requête, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider, dans le même délai, de racheter les parts au prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus et de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts du cédant. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par le Président du Tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Si, à l'expiration du délai imparti, aucune des solutions prévues n'est intervenue, l'associé peut réaliser la cession initialement projetée, si toutefois il détient ses parts depuis au moins deux ans ou en a reçu la propriété par succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou donation de son conjoint, d'un ascendant ou descendant ; l'associé qui ne remplit aucune de ces conditions reste propriétaire de ses parts.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il devra être agréé selon les conditions prévues ci-dessus pour les cessions de parts sociales. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmission par décès.

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

La valeur des droits sociaux est déterminée au jour du décès conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

La transmission des parts sociales de l'associé décédé au profit d'une personne non associée est soumise à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, dans les mêmes

conditions que celles prévues au paragraphe 1 pour l'agrément d'un tiers non encore associé.

En cas de refus d'agrément, et si aucune des solutions prévues au paragraphe 1 n'intervient dans les délais impartis, l'agrément est réputé acquis.

Pour exercer les droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé, les héritiers ou ayants droit, qu'ils soient ou non soumis à agrément, doivent justifier de leur état civil et de leurs qualités héréditaires auprès de la gérance qui peut toujours requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

4. Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé.

En cas de liquidation de communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre un associé et son conjoint, l'attribution de parts communes au conjoint qui ne possédait pas la qualité d'associé est soumise à l'agrément des associés, dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'agrément d'un tiers non associé.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

5 - Location des parts sociales.

La location des parts sociales est interdite.

ARTICLE 16 - DECÈS, INTERDICTION, FAILLITE D'UN ASSOCIÉ

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'interdiction de gérer, la liquidation judiciaire ou la faillite personnelle d'un associé.

ARTICLE 17 - GERANCE

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, avec ou sans limitation de la durée de leur mandat.

Le ou les premiers gérants sont nommés par les associés dans un acte séparé aussitôt après la signature des statuts.

En cours de vie sociale, le ou les gérants sont nommés par décision d'un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois, et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants.

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Dans les rapports avec les tiers, les pouvoirs du ou des gérants sont les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

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

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers en ont eu connaissance.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou chacun des gérants a tous les pouvoirs nécessaires pour faire, dans l'intérêt de la société, tous actes de gestion, sauf le droit pour chacun des gérants, s'ils sont plusieurs, de s'opposer à toute opération avant qu'elle soit conclue.

Le gérant est tenu de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Le gérant peut mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification par les associés statuant dans les conditions requises pour les décisions extraordinaires.

Tout gérant, associé ou non, nommé dans les statuts ou en dehors d'eux, est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois, et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts. En outre, le gérant est révocable par le Président du Tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner de ses fonctions à charge pour lui d'informer chacun des associés au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le décès ou le retrait du gérant n'entraîne pas la dissolution de la Société.

En cas de cessation des fonctions du gérant pour quelque cause que ce soit, la mention de son nom dans les statuts peut être supprimée à la majorité simple des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Les gérants sont responsables, individuellement ou solidairement selon les cas, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Si plusieurs gérants ont coopéré aux mêmes faits, le tribunal détermine la part contributive de chacun d'eux dans la réparation du dommage.

Aucune décision de l'Assemblée ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour fautes commises dans l'accomplissement de leur mandat.

ARTICLE 18 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être désignés dans les conditions prévues par l'article L. 223-35 du Code de commerce.

Ils sont nommés pour une durée de six exercices et exercent leur mission dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 19 - CONVENTIONS ENTRE UN GERANT OU UN ASSOCIE ET LA SOCIETE

La gérance ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes présente à l'Assemblée ou joint aux documents communiqués aux associés en cas de consultation écrite, un rapport sur les conventions intervenues entre la Société et l'un de ses gérants ou associés.

L'Assemblée statue sur ce rapport qui doit contenir les mentions suivantes :

- l'énumération des conventions soumises à l'approbation de l'assemblée des associés ;
- le nom des gérants ou associés intéressés ;
- la nature et l'objet desdites conventions ;
- les modalités essentielles de ces conventions, notamment l'indication des prix ou tarifs pratiqués, des ristournes et commissions consenties, des délais de paiement accordés, des intérêts stipulés, des sûretés conférées et, le cas échéant, toutes autres indications permettant aux associés d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion des conventions analysées ;
- l'importance des fournitures livrées ou des prestations de services fournies, ainsi que le montant des sommes versées ou reçues au cours du dernier exercice.

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

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

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

Ces dispositions s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la société à responsabilité limitée.

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

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants ou associés autres que les personnes morales 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 aux conjoint, ascendants et descendants des gérants ou associés ainsi qu'à toute personne interposée et aux représentants légaux des personnes morales associées.

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite des associés. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation annuelle des comptes ou sur demande d'un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales.

2 - Les associés sont convoqués aux assemblées par la gérance, ou à défaut, par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, ou encore à défaut, par un mandataire désigné en justice à la demande de tout associé. Un ou plusieurs associés, détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

L'assemblée ne peut se tenir avant l'expiration du délai de communication aux associés des documents prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

En cas de décès du gérant unique, le Commissaire aux Comptes ou tout associé convoque l'assemblée des associés à seule fin de procéder à son remplacement, dans les formes et délais prévus par les dispositions réglementaires.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée aux associés quinze jours au moins avant la date de réunion. Elle contient l'ordre du jour de l'assemblée arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, lorsque l'assemblée est convoquée, en raison du décès du gérant unique, par le Commissaire aux Comptes ou un associé, le délai est réduit à huit jours.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

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

Les associés sont autorisés à participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à la loi, cette disposition n'est pas applicable aux assemblées portant sur l'approbation des comptes annuels et des comptes consolidés.

Les associés participant ainsi à distance à l'assemblée sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

L'assemblée des associés se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant ou l'un des gérants ou, si aucun d'eux n'est associé ou en cas de décès de l'associé-gérant unique, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés possédant ou représentant le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal contenant les mentions réglementaires, établi et signé par le ou les gérants, et le cas échéant, par le président de séance. S'il n'a pas été établi de feuille de présence, le procès-verbal doit être signé par tous les associés présents et par les mandataires des associés représentés.

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

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

4 - Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées, dans les conditions réglementaires.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiées conformes par un seul gérant.

ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires, les décisions des associés ne concernant ni les modifications statutaires ni l'agrément de cession ou mutations de parts sociales, droits de souscription ou d'attribution.

Dans les six mois de la clôture de chaque exercice, les associés sont réunis en assemblée pour statuer sur les comptes dudit exercice et l'affectation des résultats.

Les décisions collectives ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation, les associés sont, selon les cas, convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, à la condition expresse de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

ARTICLE 22 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions ayant pour objet de modifier les statuts ou d'agréer les cessions ou mutations de parts sociales, droits de souscription ou d'attribution.

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées :

- à l'unanimité, en cas de changement de nationalité de la Société, d'augmentation des engagements d'un associé ou de transformation de la Société en société en nom collectif, en société en commandite simple ou par actions, en société par actions simplifiée ou en société civile,
- à la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, en cas d'agrément de nouveaux associés ou d'autorisation de nantissement des parts,
- par des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, s'il s'agit d'augmenter le capital par incorporation de bénéfices ou de réserves,
- par des associés représentant au moins les trois quarts des parts pour toutes les autres décisions extraordinaires.

ARTICLE 23 - DROIT DE COMMUNICATION, D'INFORMATION ET DE CONTROLE DES ASSOCIES

Tout associé dispose d'un droit de communication permanent dont l'étendue et les modalités d'exercice sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Avant toute assemblée ou consultation écrite, les associés ont le droit d'obtenir communication de documents et d'informations qui leur sont adressés ou qui sont mis à leur disposition dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Tout associé non gérant peut, deux fois par an, poser par écrit des questions à la gérance sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation. La réponse écrite de la gérance doit intervenir dans le délai d'un mois et est communiquée au Commissaire aux Comptes, s'il en existe un.

Un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social peuvent, soit individuellement, soit en se groupant sous quelque forme que ce soit, demander en justice la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion. Les conditions de sa nomination et de l'exercice de sa mission sont prévues par la loi et les règlements.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er Janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 Décembre 2012.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire de l'actif et du passif de la Société, ainsi que des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe).

Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la Société est annexé à la suite du bilan, ainsi qu'un état des sûretés consenties par elle.

La gérance établit un rapport de gestion sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice écoulé, les résultats de cette activité, les progrès réalisés et les difficultés rencontrées, l'évolution prévisible de cette situation, et les perspectives d'avenir, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi, enfin les activités en matière de recherche et de développement.

Les comptes annuels sont établis après chaque exercice selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sauf si un changement exceptionnel est intervenu dans la situation de la Société.

La gérance procède, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice aux provisions et amortissements nécessaires.

Si à la clôture de l'exercice, la Société répond à l'un des critères définis par décret, la gérance est tenue d'établir une situation de l'actif réalisable et disponible, valeurs d'exploitation exclues, et du passif exigible, un compte de résultat prévisionnel, un tableau de financement en même temps que le bilan annuel et un plan de financement prévisionnel, dans les conditions et selon la périodicité prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Les comptes annuels, le rapport de gestion et le texte des résolutions proposées sont mis à la disposition du Commissaire aux Comptes un mois au moins avant la convocation de l'assemblée. Ces mêmes documents, et le cas échéant, le rapport du Commissaire aux Comptes, sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes.

ARTICLE 25 -AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice (ou la perte) de l'exercice apparaît dans le compte de résultat par différence entre les produits et les charges de l'exercice et après déduction des amortissements et provisions.

Sur ce bénéfice, diminué éventuellement des pertes antérieures, sont prélevées les sommes à porter en réserve en application de la loi, et en particulier à peine de nullité de toute délibération contraire, une somme correspondant à un vingtième pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

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

L'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

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. La part de chaque associé est proportionnelle au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle ou, à défaut, par la gérance.

Le paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par décision de justice.

Aucune distribution ne peut être faite lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

L'Assemblée Générale peut également décider d'affecter les sommes distribuables aux réserves et au report à nouveau, en totalité ou en partie.

ARTICLE 26 - PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à l'effet de décider, dans les conditions requises pour les décisions collectives extraordinaires, si la Société doit être prorogée.

ARTICLE 27 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

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

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

Dans tous les cas, la décision de l'Assemblée Générale doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si l'Assemblée n'a pu délibérer valablement.

ARTICLE 28 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La transformation de la Société en une société d'une autre forme peut être décidée par les associés statuant aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts. Toutefois, la transformation de la Société en société en nom collectif, en commandite simple, en commandite par actions, en société par actions simplifiée ou en société civile exige l'accord unanime des associés.

La transformation en société anonyme est décidée à la majorité requise pour la modification des statuts. Toutefois, elle peut être décidée par

des associés représentant la majorité des parts sociales si les capitaux propres figurant au dernier bilan excèdent 750 000 euros.

La décision de transformation en société anonyme ou en société par actions simplifiée est précédée du rapport d'un Commissaire aux Comptes inscrit sur la situation de la Société, et du rapport d'un ou plusieurs Commissaires à la transformation désignés, sauf accord unanime des associés, par décision de justice et chargés d'apprécier sous leur responsabilité la valeur des biens composant l'actif social et les avantages particuliers. Le ou les Commissaires à la transformation peuvent être chargés de l'établissement du rapport sur la situation de la Société. Dans ce cas, il n'est rédigé qu'un seul rapport. Le Commissaire aux Comptes de la Société peut être nommé Commissaire à la transformation.

Les associés statuent sur l'évaluation des biens composant l'actif social 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.

ARTICLE 29 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute à l'arrivée du terme, sauf prorogation, en cas de réalisation ou d'extinction de son objet, par décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution anticipée peut être décidée à tout moment par décision collective extraordinaire des associés.

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La personnalité morale de la Société subsiste, pour les besoins de la liquidation, jusqu'à la clôture de celle-ci. La dissolution de la Société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du commerce et des sociétés. La mention "société en liquidation", ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

Les fonctions de la gérance prennent fin par la dissolution de la Société. La collectivité des associés conserve ses pouvoirs et règle le mode de liquidation ; elle nomme à la majorité des parts sociales un ou plusieurs liquidateurs, choisis parmi ou en dehors des associés, et détermine leurs pouvoirs. La liquidation est effectuée conformément à la loi.

Après remboursement du montant des parts sociales, le boni de liquidation est réparti entre les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

En cas de réunion de toutes les parts en une seule main, la dissolution pouvant, le cas échéant, en résulter entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Ces dispositions ne sont pas applicables si l'associé unique est une personne physique.

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre les associés et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises à la procédure d'arbitrage.

Chacune des parties désigne un arbitre, les arbitres ainsi désignés en choisissent un autre, de sorte que le tribunal soit constitué en nombre impair. A défaut d'accord, le Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, saisi comme en matière de référé par une des parties ou un arbitre, procédera à cette désignation par voie d'ordonnance.

L'instance arbitrale ne prendra pas fin par la révocation, le décès, l'empêchement, l'abstention ou la récusation d'un arbitre. Un nouvel arbitre sera désigné par ordonnance, non susceptible de recours, du Président du Tribunal de commerce, saisi comme il est dit ci-dessus.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs et en premier ressort, les parties convenant expressément de ne pas renoncer à la voie d'appel.

Les parties attribuent compétence au Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, tant pour l'application des dispositions qui précèdent, que pour le règlement de toutes autres difficultés.

TELS SONT LES STATUTS

**DEUXIEME PARTIE – CARACTERISTIQUES ET FISCALIER DES
APPORTS IMMOBILIERS**

**NON APPLICATION DES DISPOSITIONS
DE L'ARTICLE 1832-2 DU CODE CIVIL**

Les requérant déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil tant par la lecture qui leur en a été faite par le Notaire que par les explications qu'il leur a fournies sur les conséquences de leur non-respect. Ils déclarent et attestent sous leur seule responsabilité ne pas entrer dans le cadre desdites dispositions comme ayant la libre-disposition des biens apportés.

En tant que de besoin, l'article 1832-2 est ci-après littéralement rapporté :

« Un époux ne peut, sous la sanction prévue à l'article 1427, employer des biens communs pour faire un apport à une société ou acquérir des parts sociales non négociables sans que son conjoint en ait été averti et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

La qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, les clauses d'agrément prévues à cet effet par les statuts sont opposables au conjoint ; lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans les sociétés dont les parts ne sont pas négociables et seulement jusqu'à la dissolution de la communauté. »

**I – En ce qui concerne l'apport immobilier numéro UN (1)
sis à MELUN (77000) – 66/68, avenue Patton**

Jouissance à compter de ce jour sous réserve de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Conditions

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dont s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN** dont s'agit,

sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever ledit BIEN et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété ou celles le cas échéant relatées dans le titre de propriété de la SCI DU MANOIR sur le bien anciennement cadastré section AE numéro 57 reçu par Maître Patrice DUMAND, Notaire à MELUN, le 23 février 1996, publié au bureau des Hypothèques de MELUN, le 26 mars 1996, volume 1996 P, numéro 2284, dont la teneur est ci-après, littéralement rapportée, savoir :

"RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques CHARRIER, le 27 décembre 1979, ci-après plus amplement analysé sous le titre "ORIGINE DE PROPRIETE", dont une expédition n été public à la Conservation des Hypothèques de MELUN, le 25 février 1980, volume 10589, numéro 16, il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté

-"CONDITIONS DU LOTISSEMENT DENOMME "MORCELLEMENT DE "LA ROUTE DE PARIS", CONCERNANT L'ARTICLE 8 DE LA MASSE DES "BIENS DONNES ET A PARTAGER, ATIRI3UE A MADAME DI "COLANGELO.

le pavillon situé à MELUN, 68 Avenue du Général Patton, a été édifié sur un terrain qui formait partie des lots numéros 11 et 12 du lotissement dénommé "MORCELLEMENT DE LA ROUTE DE PARIS", établi par la Société Immobilière "du DOMAINE DE VOISENON, dont le cahier des charges a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne, en date du 12 mai 1931.

Les conditions de ce cahier des charges ont été rappelées aux termes d'un acte reçu Par Maître Henri CHARRIER, Notaire à MELUN, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 28 août 1931, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de MELUN, le 24 septembre 1931, volume "2218, numéro 8.

Ce cahier des charges a été modifié ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par ledit Maître CHARRIER, le 2 juillet 1939, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de MELUN, le 28 juillet 1939, volume 2571 n° 37.

"Les Conditions actuellement en vigueur de ce lotissement sont ci-après littéralement rapportées :

"Article 3 BONNE TENUE GENERALE :

"Aucun dépôt de boues, immondices ou Ordures ne sera toléré sur la route ; "chacun sera tenu d'assurer la destruction de ses propres déchets par incinération ou autrement. Il est interdit de porter les déchets sur les terrains non habités du morcellement. "Tout dépôt d'ordures ou de fumier et tout water-closets construit "distinctement devra être, séparé, des maisons voisines par une distance au moins "égale à deux mètres.

"Article 4 -ZONE DE NON AEDIFICANDI:

"Les constructions que chaque acquéreur pourra édifier sur le terrain acquis "par lui devront l'être à une distance de la route qui ne pourra être inférieure à quatre "mètres.

"Article 5 -EAU POTABLE - GAZ - ELECTRICITE

"Les acquéreurs pourront brancher à leurs frais, des conduites d'eau, de gaz "et d'électricité sur celles installées par les vendeurs. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements

Mais ils feront leur affaire "personnelle des abonnements à contracter et de la Voie ainsi détériorée.

"Article 6 - EAUX PLUVIALES ET MENAGERES - PUISARDS ET "FOSSES

Les eaux pluviales qui proviendront des habitations pourront seules être "déversées dans le eantveau de la route,

Les eaux ménagères seront conservées par chaque acquéreur sur son terrain, "soit par épandage, soit: dans des fosses étanches ; la constructions de puisard sera "formellement-interdite.

"Les fosses d'aisances devront être étanches ;

Les fosses septiques pourront "être autorisées si elles sont d'un modèle accepté par l'autorité.

"Article 7 REGLEMENT SANITAIRE

"Le morcellement constituant essentiellement une agglomération au sens de la "loi du 15 février, 1902; il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses "parties, aux prescriptions du règlement sanitaire applicable au reste de la commune.

:"-Article 9.- SERVITUDES :

"Sur les lots de moins de 12 mètres de façade n'ayant qu'une issue sur la voie "publique, il ne pourra être édifié par lot qu'une seule maison à usage d'habitation,

"Sur les lots ayant une largeur supérieure et ayant une profondeur supérieure à "40 mètres, aucune ConstruCtion à usage d'habitation- ne pourra titre édifiée dans la "partie située an-delà de cette distance comptée depuis la rue.

"Article PROHIBITIONS

"Il est interdit d'établir dans le morcellement des fabriques, ateliers, usines "entrepôts; compris dans les établissements dangereux, insalubres ou incommodes."

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le **BIEN** dont s'agit est et pourra être assujetti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

4°- Sauf convention contraire exprimée aux présentes, la société prendra le **BIEN** apporté libre de toute inscription hypothécaire.

Etat hypothécaire

Deux états hypothécaires délivrés du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD, le 19 octobre 2011 et certifiés à la date du 17 octobre 2011 ne révèlent aucune inscription ni transcription.

Plus-values

L'apporteur déclare avoir été averti des dispositions applicables en matière de plus-values.

Urbanisme :

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le Notaire.

Droits de préemption

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, le présent apport donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 6 octobre 2011.

Et par lettre en date du 10 octobre 2011, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

(Annexe 8)

Origine de propriété

I – En ce qui concerne le bien anciennement cadastré section AE numéro 57 :

Du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD

Le terrain objet des présentes appartient à Monsieur Akhtar MOHAMMAD par suite des faits et actes suivants :

I – **Originellement** les lots numéros ONZE (11), TREIZE (13), QUATORZE (14), QUINZE (15), SEIZE (16), DIX SEPT (17), VINGT TROIS (23), VINGT QUATRE (24) et VINGT CINQ (25) appartiennent en propre à Monsieur MOHAMMAD pour les avoir acquis, par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du 3 avril 2008.

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence de la SOCIETE NANCEIENNE VARIN BERNIER, Société Anonyme dont le siège est situé 4, Place André Maginot – 54074 NANCY CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro B 754 800 712, en date du 3 avril 2008.

- en suite d'un commandement de payer signifié à :

- * La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SCI DU MANOIR, Société Civile Immobilière, au capital de 1.524,50 EUROS, dont le siège social est à VAUX LE PENIL (77000) 26 rue des Rechèvres, immatriculée au RCS de MELUN sous le numéro D 403.661.044, prise en la personne de son gérant, Monsieur Ramon FREITAS Y RODRIGUES

Suivant exploit dressé par Maître SAFAR Huissier de Justice à MELUN, le 10 mai 2007 publié au bureau des Hypothèques de MELUN, le 20 novembre 2006, volume 2006 S, numéro 78, , et valant à compter de cette date, saisie de l'immeuble concerné, en application de l'article 674, alinéa 1^{er}, du Code de procédure civile.

- en exécution d'un acte de vente contenant prêt reçu par Maître DUMAND, Notaire à MELUN, le 23 février 1996

- ainsi qu'en exécution du jugement d'orientation ordonnant la vente par adjudication, rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de MELUN, le 13 Novembre 2007,

- sur le cahier des charges dressé par Maître François MALPEL, Avocat poursuivant, à la date du 26 juillet 2007 et déposé le même jour au greffe dudit Tribunal,

- après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par les articles 63 à 71 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 et conformément aux dispositions de l'article 2.206 du Code Civil,

- et après sommation faite suivant exploit d'huissier à la SCI DU MANOIR, débiteur saisi, et aux créanciers inscrits, de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister aux jour et heure indiqués, à l'audience d'orientation de la procédure de saisie immobilière prévue au 11 décembre 2007, à fixer conformément aux dispositions de l'article 59 du décret du 27 juillet 2006.

Cette sommation a été, établie par Maître MALPEL, et mentionnée en marge de la publication du commandement susénoncé.

La mise à prix ayant été fixée à 25.000,00 EUROS et après une seule enchère portée par Maître MALPEL, le prix desdits lots s'est élevé à la somme de 80.000 EUROS

Après plusieurs enchères, cette adjudication a été prononcée au profit de Monsieur MOHAMMAD, moyennant le prix principal de 80.000 EUROS stipulé payable comptant et à la charge de payer, en sus de ce prix, une part des frais de poursuite de vente taxée à la somme de 6.852,40 EUROS.

La déclaration des adjudicataires a été établie par le Greffe du TGI de MELUN, le 7 avril 2008.

La copie exécutoire du jugement d'adjudication a été publiée au bureau des Hypothèques de MELUN, le 10 juin 2008, volume 2008 P, numéro 5.465, puis signifiée à la SCI DU MANOIR, débiteur saisi, suivant exploit dressé par Maître MALPEL, mentionnée en marge de la publication du commandement valant saisie le 10 juin 2008, volume 2008 D, numéro 11.596.

Monsieur MOHAMMAD, s'est libéré :

- des frais de poursuite de vente susénoncés, entre les mains de Maître MALPEL, Avocat, aux termes d'une quittance sous seings privées enregistrée à MELUN du 24 avril 2008 et annexée à la minute du jugement d'adjudication, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 9)

- et de la totalité du prix d'adjudication, ainsi qu'il résulte d'une attestation de paiement établie par Maître MEAR, Avocat, en date à MELUN du 2 novembre 2011, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 10)

II – Scission de la copropriété sise à MELUN (77000) – 68, avenue du Général Patton et réduction de son assiette foncière

Aux termes d'un acte contenant modificatif à l'état descriptif de division et scission de copropriété reçu par Maître MONCEAU, Notaire à MELUN, les 25, 26 et 28 octobre 2011.

L'ensemble des copropriétaires de l'immeuble sis à MELUN (77000) – 68, avenue du Général Patton, ont accepté le retrait des lots numéros ONZE (11) – TREIZE (13) – QUATORZE (14) – QUINZE (15) – SEIZE (16) – DIX SEPT (17) – VINGT QUATRE (24) – VINGT NEUF (29) ET TRENTE ET UN (31), appartenant à Monsieur Akhtar MOHAMMAD, afin de retrancher ces lots de la copropriété existante et de procéder à la réduction de l'assiette foncière de ladite copropriété, de sorte qu'il a été créé, savoir :

- la copropriété de l'immeuble sis à MELUN (77000) – 68, avenue du Général Patton, sur une nouvelle assiette foncière formant le lot B identifié sous la teinte verte du plan de division, cadastrée section AE numéro 533 d'une superficie totale de 143 m²,

- un terrain à bâtir dont les bâtiments C, E et F sont destinés à être démolis, sur une assiette foncière formant le lot A, identifiée sous la teinte rose du plan de division, cadastrée section AE Numéro 534, d'une superficie totale de 701 m²,

Une copie authentique de cet acte est actuellement en cours de publication au bureau des Hypothèques de MELUN.

Origine de propriété plus antérieure

L'origine de propriété plus antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 11)

II- En ce qui concerne le bien anciennement cadastré section AE numéro 58

Du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD

La parcelle cadastrée section AE Numéro 531 appartient à Monsieur Akhtar MOHAMMAD par suite des faits et actes suivants :

I – Originellement l'immeuble anciennement cadastré section AE numéro 58 appartenait à Monsieur Akhtar MOHAMMAD pour l'avoir acquis de Madame Isabelle VECCHIETTI, Expert Comptable, demeurant à SENLIS (60300) Le Moulin Chemin du Roy,
Née à MELUN (77000) le 15 août 1964,

Divorcée de Monsieur Patrice CREUSET suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 7 mars 1990, et non remariée.

Suivant acte reçu par Maître Georges MONCEAU, Notaire à MELUN (77000) 3, Place Chapu, en date du 15 octobre 2009

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN, le 10 décembre 2009 volume 2009P numéro 9744.

II – Création de la copropriété sise à MELUN (77000) 66 avenue du Général Patton

Monsieur Akhtar MOHAMMAD a divisé l'immeuble cadastré section AE numéro 58 en deux nouvelles parcelles cadastrées section AE numéros 530 et 531, l'immeuble cadastré section AE Numéro 530 faisant l'objet d'une mise en copropriété suite à l'établissement d'un règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble sis à MELUN (77000) 66, avenue du Général Patton, suivant un acte reçu par Maître MONCEAU, Notaire à MELUN, le 9 septembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de MELUN, le 26 octobre 2010, volume 2010 P, numéro 10.289.

Origine de propriété plus antérieure

L'origine de propriété plus antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 12)

Publicité foncière

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de MELUN.

II – En ce qui concerne l'apport immobilier numéro DEUX (2)
sis à REAU (77550) – 4 Chemin des Pleins

Jouissance à compter de ce jour sous réserve de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Conditions

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dont s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN** dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever ledit **BIEN** et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété ou celles relatées ci-après, contenues dans l'acte de vente par Monsieur et Madame ROUSSELOT au profit de Monsieur MINCHELLA reçu par Maître QUEVREMONT, Notaire à PERTHES EN GATINAIS (Seine et Marne) le 16 juillet 2003, publié au bureau des Hypothèques de MELUN, le 15 septembre 2003, volume 2003 P, numéro 8.382, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

I - "URBANISME – VOIRIE

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont demeurés annexés aux présentes

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

1°) *Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie le 20 mars 2003, de laquelle il résulte notamment que l'IMMEUBLE présentement vendu :*

- *- Est soumis au droit de préemption urbain au profit de la commune ;*
- *- Est situé en zone UBa au regard du plan d'occupation des sols approuvé le 21 octobre 2000 ;*
- *- Fait l'objet d'un emplacement réservé (conformément au plan ci-annexé)*

2°) *Un certificat de servitudes communales délivré par la mairie le 20 mars 2003, duquel il résulte notamment que l'IMMEUBLE présentement vendu :*

- *- Porte le numéro 04 sur le chemin des Pleins ;*
- *- Est soumis au droit de préemption urbain simple au profit de la commune ;*
- *- Ne fait pas l'objet d'un certificat d'hygiène ou de salubrité ;*
- *- Fait l'Objet d'un emplacement réservé n°4 b (plan joint) ;*

*- Est situé en zone UBa du "P.O.S." approuvé le 02 octobre 2000 ; *- Ne fait pas l'objet d'un arrêté d'alignement ni d'un arrêté de péril ; *- N'est pas situé en "Z.A.D."

*- Ne fait pas l'objet d'un certificat de présence de termites ou d'insectes xylophages ;

*- Ne fait pas l'objet d'un certificat de situation en zone de risque au plomb. 3°) Une lettre émanant de la mairie en date du 03 avril 2003, de laquelle il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"... Je vous informe que la mare située à l'arrière de la parcelle de Mr. et Mme ROUSSELOT et appartenant actuellement à un particulier sert à réceptionner les eaux pluviales, de laquelle le trop plein va se déverser dans un fossé.

De plus cette mare et son accès fait l'objet d'un emplacement réservé qui a été inscrit au POS afin de permettre à la commune de récupérer, l'emprise nécessaire à l'accès de la mare afin d'en permettre l'entretien en prévision que la mare passe dans le domaine communal. "....

II – "SERVITUDE DE PASSAGE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert POUPINEL DESCAMBRES, notaire à MELUN (Seine et Marne) le 23 avril 1982, contenant vente par la société "C.T.A." au profit de Monsieur DEJEUX, il a été concédé à titre perpétuel par la société venderesse au profit de ce dernier et ses successeurs, une servitude de passage sur la parcelle Z numéro 195 (dont est issu le terrain compris aux présentes aujourd'hui cadastré section Z numéro 239) d'une largeur de trois mètres sur la limite sud du terrain compris aux présentes.

Cette servitude, qui concerne donc l'IMMEUBLE objet des présentes, est littéralement rapportée dans un document demeuré ci-annexé après mention après avoir été visé par toutes les parties.

En outre elle figure en teinte rose sur le plan de masse et le plan de division demeurés également annexés aux présentes après mention après avoir été visés par les parties."

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le BIEN dont s'agit est et pourra être assujéti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

4°- Sauf convention contraire exprimée aux présentes, la société prendra le BIEN apporté libre de toute inscription hypothécaire.

Etat hypothécaire

Un état hypothécaire délivré du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD le 5 octobre 2011 et certifié à la date du 4 octobre 2011, ne révèle aucune inscription ni transcription.

Plus-values

L'apporteur déclare avoir été averti des dispositions applicables en matière de plus-values.

Urbanisme :

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées

par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le Notaire.

Droits de préemption

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, le présent apport donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 6 octobre 2011.

Et par lettre en date du 24 octobre 2011, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

(Annexe 13)

Intervention des coindivisaires

Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, coindivisaire à concurrence d'un tiers indivis, a donné son consentement aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date à BOMBON du 3 octobre 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 14)

Madame Sylvie SARFATI, Gérante de la Société PHISA, coindivisaire à concurrence d'un tiers indivis, a donné son consentement aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date à VINCENNES du 3 octobre 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 15)

Origine de propriété

Du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD

Le BIEN appartient en propre à Monsieur MOHAMMAD pour l'avoir acquis conjointement et indivisément avec la SARL PHISA et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, chacun pour un tiers, par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du 3 février 2011.

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence du TRESOR PUBLIC,
- en suite d'un commandement de payer signifié à :

* Monsieur Robert MINCHELLA, Retraité, divorcé en uniques noces de madame Silvana SAROLI suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (Hauts de Seine) le 14 octobre 1996, demeurant à MALAKOFF (92240) 54, rue Paul Vaillant Couturier,

Né à PARIS (75015) le 6 mai 1938.

Suivant exploit dressé par Maître SAFAR Huissier de Justice à MELUN, le 27 octobre 2006 publié au bureau des Hypothèques de MELUN, le 7 novembre 2006, volume 2006 S, numéro 72, et valant à compter de cette date, saisie de l'immeuble concerné, en application de l'article 674, alinéa 1^{er}, du Code de procédure civile.

- en exécution d'une hypothèque légale prise au bureau des Hypothèques de MELUN, le 13 janvier 2004, volume 2004 V, numéro 193, rectifiée le 4 mars 2004, volume 2004 V, numéro 1.309, pour sûreté de la somme de 84.653,65 EUROS, avec effet jusqu'au 31 décembre 2013,

- en exécution d'une hypothèque légale prise au bureau des Hypothèques de MELUN, le 21 mars 2005, volume 2005 V, numéro 1.512, pour sûreté de la somme de 12.761,00 EUROS, avec effet jusqu'au 15 mars 2015

- en exécution d'un jugement visant à proroger les effets du commandement valant saisie en date du 27 octobre 2006 pour un nouveau délai de trois ans, rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de MELUN, le 17 septembre 2009, publié au bureau des Hypothèques de MELUN, le 25 septembre 2009, volume 2009 D, numéro 14.800,

- ainsi qu'en exécution du jugement d'orientation ordonnant la vente par adjudication, rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de MELUN, le 7 octobre 2010,

- sur le cahier des charges dressé par Maître Guillaume MEAR, Avocat poursuivant, et déposé le même jour au greffe dudit Tribunal,

- après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par les articles 63 à 71 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 et conformément aux dispositions de l'article 2.206 du Code Civil,

- et après sommation faite suivant exploit d'huissier à Monsieur MINCHELLA, débiteur saisi, et aux créanciers inscrits, Monsieur et Madame REDON, la BANQUE GENERALE DU LUXEMBOURG et la Société CTY LIMITED, de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister aux jour et heure indiqués, à l'audience d'orientation de la procédure de saisie immobilière prévue au 3 février 2011, à fixer conformément aux dispositions de l'article 59 du décret du 27 juillet 2006.

Cette sommation a été établie par Maître MEAR, et mentionnée en marge de la publication du commandement susénoncé.

Après plusieurs enchères, cette adjudication a été prononcée au profit de Monsieur MOHAMMAD, la SARL PHISA et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, moyennant le prix principal de 161.000,00 EUROS stipulé payable comptant et à la charge de payer, en sus de ce prix, les frais de poursuite de vente taxée à la somme de 14.797,00 EUROS.

L'attestation de propriété des adjudicataires a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, en date à MELUN du 4 février 2011.

(Annexe 16)

La copie exécutoire du jugement d'adjudication est en cours de publication au bureau des Hypothèques de MELUN.

Monsieur MOHAMMAD, la SARL PHISA et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO se sont libérés

- des frais de poursuite de vente susénoncés, entre les mains de Maître MEAR, Avocat, aux termes d'une quittance sous seings privées enregistrée à MELUN du 2 novembre 2011, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- et de la totalité du prix d'adjudication, ainsi qu'il résulte d'une attestation de paiement établie par Maître MEAR, Avocat, en date à MELUN du 2 novembre 2011, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 17)

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 18)

Publicité foncière

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de MELUN.

III – En ce qui concerne l'apport immobilier numéro TROIS (3) sis à BANNOST VILLEGAGNON (77970) 12, rue de la Bécelle

Jouissance à compter de ce jour sous réserve de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Conditions

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dont s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN** dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever ledit **BIEN** et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété ou **celles relatées dans le titre de propriété de Monsieur GODEFROY et de Madame JEHAN** reçu par Maître DINIELLE, notaire à JOUY LE CHATEL (Seine et Marne) le 3 août 2006, dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de PROVINS, le 3 octobre 2006, volume 2006 P, numéro 2.430, ci-après littéralement rapportées, savoir :

"Il est ici rappelé les servitudes suivantes concernant le cahier des charges du lotissement ci-dessus visé

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle des stipulations particulières ci-dessous rapportées et des servitudes découlant du règlement de lotissement, du cahier des charges ci-dessus visées, sans recours contre le VENDEUR, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et recherché à l'avenir sur ce sujet.

D'une façon générale, les acquéreurs seront tenus de subir toutes les servitudes nécessaires au surplomb de leur terrain ou au passage sur leur terrain des canalisations et réseaux de toute nature ainsi qu'à leur entretien, et donc de laisser le libre accès pour toute opération d'entretien ou de réparation.

Etude Géotechnique:

Une étude géotechnique a été réalisée en vue de déterminer la définition des principes généraux pour la mise en oeuvre des voiries du lotissement par la Société ANTEA (rapport A 37639 version A du mois de juin 2005, Mission Géotechnique GO/Gli pour la fonction des voiries.)

N'ayant été réalisé que sous l'emprise des futures voiries du lotissement, cette étude ne saurait en aucune manière valoir étude géotechnique relative aux constructions. La remise de cette étude géotechnique générale ne dispense en aucun cas les acquéreurs des parcelles de réaliser ou faire réaliser les missions géotechniques indispensables à la mise au point de leurs projets de construction.

Il est rappelé qu'il appartient en effet au bénéficiaire et à son constructeur d'assurer l'adaptation de la future construction à la structure géologique du sous-sol de l'immeuble. Pour ce faire, le bénéficiaire a la faculté de faire procéder à son initiative et/ou celle de son constructeur sur l'immeuble, et ce préalablement à la signature de l'acte authentique, à toute étude du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable à la réalisation des fondations.

Pour l'édification de leur construction, les acquéreurs devront se conformer aux recommandations prescrits dans les rapports qui lui ont été remis ainsi qu'à toutes prescriptions découlant de l'étude qu'il auront réalisée ou faire réaliser.

Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Les eaux usées après traitement individuel seront déversées dans le réseau collectif par raccordement au regard privatif de branchement mis en place par le lotisseur sur chacun des lots (voir plan d'assainissement n°5)

Les acquéreurs devront lors de l'élaboration de leur projet de construction tenir compte du niveau de la boîte de branchement eaux usées mise en place par le lotisseur.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque la commune sera dotée d'une station d'épuration. Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans l'hypothèse où les surfaces disponibles en façade des lots ne seraient pas suffisantes pour permettre l'implantation du dispositif classique, le constructeur devra se rapprocher de la Générale des Eaux - Centre Brie Gâtinais, Agence de Provins, Parc des deux Rivières, BP 76, 77483 PROVINS CEDEX, Tel: 01.64.60.26.68 qui pourra lui conseiller un autre procédé technique.

Eaux de toitures:

Chaque acquéreur devra réaliser à sa charge sur sa parcelle un puisard afin de recueillir les eaux émanant des toitures, terrasses; et autres surfaces imperméabilisées avec un trop plein vers le regard privatif de branchement mis en place sur le lot (plan assainissement n°5)

Les acquéreurs devront se conformer aux recommandations prescrites dans le rapport de la Société ANTEA qui lui a été remis (Rapport A 37214 du mois de mars 2005 "Etude de faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales et des eaux usées épurées")

Les acquéreurs de ce présent lotissement reconnaissent avoir pris connaissance de ce rapport et en faire leur affaire personnelle et s'engagent à communiquer ce rapport à leur constructeur.

Ordures ménagères

En matière de collecte sélective des emballages ménager, chaque foyer sera par le syndicat d'un conteneur individuel, à sortir la veille du jour de ramassage. De même les ordures ménagères résiduelles et les objets encombrants devront être présentés la veille au soir du jour de collecte. Les déchets ne doivent pas rester sur le domaine public en dehors des périodes de collecte.

Il est rappelé que le bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères, le stationnement sur la placette est interdit.

La collecte des ordures ménagères a lieu le lundi matin (container à sortir la veille), la collecte sélective tous les 15 jours le jeudi et les encombrants 3 fois par an.

Sous-sols:

Il est rappelé que les garages en sous-sols sont interdits.

Stationnement des véhicules et entrées charretières.

Les accès voiture devront obligatoirement se faire aux endroits indiqués sur le plan masse règlement graphique par une flèche.

Chaque acquéreur devra aménager quatre places de stationnement sur sa parcelle dont deux places de stationnement sur son terrain privatif, en prolongement du domaine public sans qu'une clôture vienne séparer du domaine public cette place de stationnement qui sera 5 m de longueur minimum. Le portail d'accès sera donc placé au fond de cette entrée charretière et devra être reculé de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Clôtures:

Les clôtures devront être constituées:

Le long des voies

-soit d'un mur en pierres jointoyées au mortier de chaux blanche et sable d'une hauteur de 1,20 mètres

-soit d'un muret surmonté d'une grille métallique de couleur sombre (gris anthracite, vert, bleu foncé...) doublée ou non d'une haie. L'ensemble ne dépassera pas 1,80 mètres, la hauteur du muret ne devant pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture. Le soubassement devra être recouvert avec un enduit identique à celui de la construction ou réalisé en pierres jointoyées au mortier de chaux blanche et sable

-soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage vert foncé posé en limite de propriété ou en retrait de 0,80 m à l'intérieur du lot pour ne pas être visible, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres de hauteur.

En limite séparative de parcelles:

-soit d'un mur traité à l'identique de celui de la construction principale, la hauteur ne devant pas dépasser 1,80 mètres

-soit d'un grillage double ou non d'une haie végétale

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Bassin

Il est rappelé la présence d'un bassin à côté du lot 12. Le sous-sol est fortement déconseillé.

Les eaux pluviales seront préalablement stockées dans le bassin avant d'être rejetées dans le réseau unitaire existant, à l'exception des lots 10 et 11 qui se rejettent directement au réseau existant.

Il sera mis en place une clôture grillagée en périmétrie du bassin de rétention pour assurer toute protection.

La clôture sera bordée d'une haie vive variée (1/3 persistant - 2/3 caduc), le bassin sera végétalisé et engazonné.

L'entretien de ce bassin d'eaux pluviales devra être réalisé par l'Association Syndicale et à ses frais et devra être conforme aux normes habituelles et en particulier aux instructions qui pourront être fournies par la Mission Inter Service de l'Eau, ceci tant que la Commune de BANNOST-VILLEGAGNON n'aura pas repris cet ouvrage dans le domaine communal.

Ligne EDF Moyenne Tension:

Il est rappelé que les lots 1, 6, 7, 8, 9 et 12 sont grevés d'une servitude d'aplomb d'une ligne EDF MT

Espaces verts:

Chaque propriétaire devra entretenir les espaces engazonnés situés au droit de sa parcelle (accotements engazonnés et plantations éventuelles).

L'emplacement réservé au futur déplacement du transformateur électrique doit être rétrocédé à la Commune."

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le **BIEN** dont s'agit est et pourra être assujetti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

4° - Sauf convention contraire exprimée aux présentes, la société prendra le **BIEN** apporté libre de toute inscription hypothécaire.

Etat hypothécaire

Un état hypothécaire délivré du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD le 6 octobre 2011 et certifié à la date du 4 octobre 2011 ne révèle aucune inscription ni transcription.

Plus-values

L'apporteur déclare avoir été averti des dispositions applicables en matière de plus-values.

Urbanisme :

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le Notaire.

Droits de préemption

Le **BIEN** étant situé en dehors du champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

(Annexe 19)

Intervention des coindivisaires

Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, coindivisaire à concurrence d'un quart indivis, a donné son consentement aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date à BOMBON du 3 octobre 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 20)

Madame Sylvie SARFATI, Gérante de la Société PHISA, coindivisaire à concurrence d'un quart indivis, a donné son consentement aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date à VINCENNES du 3 octobre 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 21)

Monsieur Daniel SARTRE, Gérant de la Société SAINTE FARE, coindivisaire à concurrence d'un quart indivis, a donné son consentement aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 3 octobre 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 22)

Origine de propriété**Du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD**

Le BIEN appartient en propre à Monsieur MOHAMMAD, pour l'avoir acquis conjointement et indivisément avec la SARL SAINTE FARE, la SARL PHISA et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, chacun pour un quart, par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du 5 mai 2011

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence de La BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société Anonyme venant aux droits de l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT "UCB", dont le siège social est à PARIS (75009) 1 bd Haussmann, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 452.097.902,

- en suite d'un commandement de payer signifié à :

* Monsieur Pascal Jean Marcel GODEFROY, demeurant à 77970 BANNOST VILLEGAGNON – 12 rue de la Bécelle,

Né à AUNAY SUR ODON (14260) le 11 février 1959

Suivant exploit dressé par Maître MAJDA Huissier de Justice à PROVINS, le 12 juillet 2010 publié au bureau des Hypothèques de PROVINS, le 6 août 2010, volume 2010 S, numéro 20, et valant à compter de cette date, saisie de l'immeuble concerné, en application de l'article 674, alinéa 1^{er}, du Code de procédure civile.

* Madame Sonia Francette JOHAN, demeurant à 58190 AMAZY – 22, Grande Rue,

Née à SAINT MAUR DES FOSSES (94100) le 22 décembre 1969

Suivant exploit dressé par Maître MACHEDA Huissier de Justice à CLAMECY, le 12 juin 2010 publié au bureau des Hypothèques de PROVINS, le 6 août 2010, volume 2010 S, numéro 21, et valant à compter de cette date,

saisie de l'immeuble concerné, en application de l'article 674, alinéa 1^{er}, du Code de procédure civile.

- en exécution d'un acte reçu Maître Claude DINIELLE, Notaire à JOUY LE CHATEL, le 3 août 2006,
- ainsi qu'en exécution du jugement d'orientation ordonnant la vente par adjudication, rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de MELUN, initialement prévu le 7 décembre 2010, puis le 1^{er} février 2011 puis du jugement de reprise des poursuites rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de MELUN, le 5 mai 2011,
- sur le cahier des charges dressé par Maître Guillaume MEAR, Avocat poursuivant, et déposé le même jour au greffe dudit Tribunal,
- après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par les articles 63 à 71 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 et conformément aux dispositions de l'article 2.206 du Code Civil,
- et après sommation faite suivant exploit d'huissier à Monsieur GODEFROY et Madame JOHAN, débiteurs saisis, et aux créanciers inscrits, de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister aux jour et heure indiqués, à l'audience d'orientation de la procédure de saisie immobilière prévue initialement au 1^{er} février 2011, puis au 1^{er} février 2011, à fixer conformément aux dispositions de l'article 59 du décret du 27 juillet 2006.

Cette sommation a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, et mentionnée en marge de la publication du commandement susénoncé, le 11 février 2011, volume 2011 D, numéro 543, pour Monsieur GODEFROY, et le 11 février 2011, volume 2011 D, numéro 544, pour Madame JOHAN.

La mise à prix ayant été fixée à 83.000,00 EUROS et après une seule enchère portée par Maître MEAR, le prix dudit bien s'est élevé à la somme de 176.000,00 EUROS.

Après plusieurs enchères, cette adjudication a été prononcée au profit de Monsieur MOHAMMAD, la SARL SAINTE FARE, la SARL PHISA et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, moyennant le prix principal de 176.000,00 EUROS stipulé payable comptant et à la charge de payer, en sus de ce prix, les frais de poursuite de vente taxée à la somme de 6.978,05 EUROS.

L'attestation de propriété des adjudicataires a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, en date à MELUN du 19 mai 2011.

(Annexe 23)

La copie exécutoire du jugement d'adjudication est en cours de publication au bureau des Hypothèques de MELUN.

Monsieur MOHAMMAD, la SARL PHISA, la SARL SAINTE FARE et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO se sont libérés des frais de poursuite de vente susénoncés, entre les mains de Maître MEAR, Avocat, aux termes d'une quittance sous seings privées enregistrée à MELUN du 2 novembre 2011, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- et de la totalité du prix d'adjudication, ainsi qu'il résulte d'une attestation de paiement établie par Maître MEAR, Avocat, en date à MELUN du 2 novembre 2011, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 24)

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 25)

Publicité foncière

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de PROVINS.

**IV – En ce qui concerne l'apport immobilier numéro QUATRE (4)
sis à DAMMARIE LES LYS (77190) 661 Résidence Bretagne**

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

Jouissance à compter de ce jour sous réserve de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Charges et conditions

L'apport est fait sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous : celles suivantes auxquelles la société bénéficiaire sera tenue, savoir :

1° - Elle prendra le bien apporté dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare n'avoir, personnellement, ni créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts et charges de toute nature auxquels le bien dont s'agit est et pourra être assujéti.

Etat hypothécaire

Un état hypothécaire délivré du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD le 5 octobre 2011 et certifié à la date du 4 octobre 2011 ne révèle aucune inscription ni transcription.

Plus-values

L'apporteur déclare avoir été averti des dispositions applicables en matière de plus-values.

Urbanisme :

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le Notaire.

Droits de préemption

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption-urbain, le présent apport donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 6 octobre 2011.

Et par lettre en date du 10 octobre 2011, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

(Annexe 26)

Intervention des coindivisaires

Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, coindivisaire à concurrence de la moitié indivise, a donné son consentement aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date à BOMBON du 2 octobre 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 27)

Origine de propriété

Du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD

Le BIEN appartient en propre à Monsieur MOHAMMAD, pour l'avoir acquis conjointement et indivisément avec Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, chacun pour la moitié, par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du 19 mai 2011

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence de la BANQUE CIC EST, Société Anonyme, dont le siège social est à STRASBOURG (67000) 31, rue Jean Wenger-Valentin, immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le numéro B 754.800.712

- en suite d'un commandement de payer signifié à :

- * Mademoiselle Francine PUIG, demeurant à PERPIGNAN (66000) 1 Quater rue Georges Buffon,

Née à LEERS (Nord) le 13 septembre 1943

Suivant exploit dressé par Maître BRUNEL PERET Huissier de Justice à PERPIGNAN, le 20 août 2010 publié au bureau des Hypothèques de MELUN, le 24 septembre 2010, volume 2010 S, numéro 76, et valant à compter de cette date, saisie de l'immeuble concerné, en application de l'article 674, alinéa 1^{er}, du Code de procédure civile.

- en exécution d'un acte reçu par Maître GUILLET, Notaire à MELUN, le 17 novembre 1999,

- ainsi qu'en exécution du jugement d'orientation ordonnant la vente par adjudication, rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de MELUN, le 18 janvier 2011

- sur le cahier des charges dressé par Maître Guillaume MEAR, Avocat poursuivant, et déposé le même jour au greffe dudit Tribunal,

- après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par les articles 63 à 71 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 et conformément aux dispositions de l'article 2.206 du Code Civil,

- et après sommation faite suivant exploit d'huissier à Mademoiselle PUIG, débiteur saisi, et aux créanciers inscrits, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BRETAGNE de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister aux jour et heure indiqués, à l'audience d'orientation de la procédure de saisie immobilière prévue initialement au 18 Janvier 2011, à fixer conformément aux dispositions de l'article 59 du décret du 27 juillet 2006.

Cette sommation a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, et mentionnée en marge de la publication du commandement susénoncé, le 25 novembre 2010, volume 2010 D, numéro 21.410.

Suite au jugement d'orientation, le Juge de l'Exécution a ordonné la vente forcée et fixé l'adjudication au 19 mai 2011, dont mention a été portée en marge de la publication du commandement susénoncé, le 9 mars 2011, volume 2011 D, numéro 5.613.

La mise à prix ayant été fixée à 29.000 EUROS et après plusieurs enchères portée par Maître MEAR, le prix dudit bien s'est élevé à la somme de 87.000,00 EUROS

Après plusieurs enchères, cette adjudication a été prononcée au profit de Monsieur MOHAMMAD et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, moyennant le prix principal de 87.000,00 EUROS stipulé payable comptant et à la charge de payer, en sus de ce prix, les frais de poursuite de vente taxée à la somme de 7.625,47 EUROS.

L'attestation de propriété des adjudicataires a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, en date à MELUN du 6 juin 2011.

(Annexe 28)

La copie exécutoire du jugement d'adjudication est en cours de publication au bureau des Hypothèques de MELUN.

Monsieur MOHAMMAD et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO se sont libérés des frais de poursuite de vente susénoncés, entre les mains de Maître MEAR, Avocat, aux termes d'une quittance sous seings privées enregistrée à MELUN du 2 novembre 2011, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- et de la totalité du prix d'adjudication, ainsi qu'il résulte d'une attestation de paiement établie par Maître MEAR, Avocat, en date à MELUN du 2 novembre 2011, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 29)

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 30)

Publicité foncière

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de MELUN.

Conditions particulières à la copropriété

La société devra respecter les dispositions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé.

L'apporteur déclare n'avoir contrevenu en aucune façon aux dispositions du règlement de copropriété.

Spécialement, la société devra acquitter sa quote-part charges communes de l'immeuble à compter de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, et également le coût des travaux de copropriété décidés antérieurement, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du Notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret sus-visé.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967, le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où le transfert a été notifié au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967. Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires, ce qu'elles s'engagent à effectuer dans un délai de quinze jours à première demande de l'une ou de l'autre.

V – En ce qui concerne l'apport immobilier numéro CINQ (5) sis à PROVINS (77160) – 9, rue des Marais

Jouissance à compter de ce jour sous réserve de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Conditions

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dont s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN** dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever ledit **BIEN** et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété ou celles relatées dans le titre de propriété de Monsieur FOESSEL reçu par Maître BRZUSZEK, Notaire à PROVINS (Seine et Marne) le 23 novembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de PROVINS, le 27 décembre 2006, volume 2006 P, numéro 3.224, littéralement rapportée ci-après :

"Il résulte d'un acte reçu par Me LEPETIT, notaire à PROVINS, les 14 et 17 juin 1980 contenant vente par les conjoints QUATTROCCHI au profit de Monsieur et Madame RENARD, de la propriété voisine cadastrée section AN numéro 303 que la propriété objet des présentes semble bénéficier d'un droit de passage sous le porche de la parcelle existant sur la parcelle AN numéro 303."

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le BIEN dont s'agit est et pourra être assujéti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

4°- Sauf convention contraire exprimée aux présentes, la société prendra le BIEN apporté libre de toute inscription hypothécaire.

Etat hypothécaire

Un état hypothécaire délivré du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD le 5 octobre 2011 et certifié à la date du 4 octobre 2011, ne révèle aucune inscription ni transcription.

Plus-values

L'apporteur déclare avoir été averti des dispositions applicables en matière de plus-values.

Urbanisme :

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le Notaire.

Observation étant ici faite que le bien est situé dans la zone de Protection du Patrimoine architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.), il est conseillé de consulter les services de l'Architecte des Bâtiments de France, avant tout projet de construction et modification

Droits de préemption

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, le présent apport donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 6 octobre 2011.

Et par lettre en date du 19 octobre 2011, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

Intervention des coindivisaires

Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, coindivisaire à concurrence de la moitié indivise, a donné son consentement aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date à BOMBON du 3 octobre 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 32)

Origine de propriété

Du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD

Le BIEN appartient en propre à Monsieur MOHAMMAD, pour l'avoir acquis conjointement et indivisément avec Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, chacun pour la moitié, par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du 19 mai 2011

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE, dont le siège social est à AMIENS (80) 500 rue Saint Fuscien, immatriculée au RCS d'AMIENS sous le numéro 487.625.436, venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE L'OISE et de la CAISSE REGIONALE MUTUEL BRIE PICARDIE par suite de la signature d'un traité de fusion en date du 11 mai 2007.

Cette dernière venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE LA BRIE et de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE LA SOMME par suite d'un traité de fusion en date du 29 avril 2005, agissant en poursuites et diligences de ses représentants légaux,

- en suite d'un commandement de payer signifié à :

* Monsieur Franck FOESSEL, demeurant à SAINT HILLIERS (77160) 31, rue du Grand Boissy,
Né à PARIS (75012) le 16 juin 1979.

Suivant exploit dressé par Maître MADJA Huissier de Justice à PROVINS, le 27 août 2010 publié au bureau des Hypothèques de PROVINS, le 6 septembre 2010, volume 2010 S, numéro 22 et valant à compter de cette date, saisie de l'immeuble concerné, en application de l'article 674, alinéa 1^{er}, du Code de procédure civile.

- en exécution d'un acte reçu par Maître BRZUSZEK, Notaire à PROVINS, le 23 novembre 2006,

- ainsi qu'en exécution du jugement d'orientation ordonnant la vente par adjudication, rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de MELUN, le 1^{er} février 2011

- sur le cahier des charges dressé par Maître Guillaume MEAR, Avocat poursuivant, et déposé le même jour au greffe dudit Tribunal,

- après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par les articles 63 à 71 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 et conformément aux dispositions de l'article 2.206 du Code Civil,

- et après sommation faite suivant exploit d'huissier à Monsieur FOESSEL, débiteur saisi, et aux créanciers inscrits, de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister aux jour et heure indiqués, à l'audience d'orientation de la procédure de saisie immobilière prévue initialement au 4 novembre 2010 puis au 1^{er} février 2011, à fixer conformément aux dispositions de l'article 59 du décret du 27 juillet 2006.

Cette sommation a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, et mentionnée en marge de la publication du commandement susénoncé, le 8 février 2010, volume 2010 D, numéro 3.794.

Suite au jugement d'orientation, le Juge de l'Exécution a ordonné la vente forcée et fixé l'adjudication au 8 mars 2011, dont mention a été portée en marge de la publication du commandement susénoncé, le 14 mars 2011, volume 2011 D, numéro 1.016.

La mise à prix ayant été fixée à 17.100,00 EUROS et après plusieurs enchères portée par Maître MEAR, le prix dudit bien s'est élevé à la somme de 17.100,00 EUROS

Après plusieurs enchères, cette adjudication a été prononcée au profit de Monsieur MOHAMMAD et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, moyennant le prix principal de 17.100,00 EUROS stipulé payable comptant et à la charge de payer, en sus de ce prix, les frais de poursuite de vente taxée à la somme de 7.625,43 EUROS.

L'attestation de propriété des adjudicataires a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, en date à MELUN du 18 août 2011.

(Annexe 33)

La copie exécutoire du jugement d'adjudication est en cours de publication au bureau des Hypothèques de MELUN.

Monsieur MOHAMMAD et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO se sont libérés des frais de poursuite de vente susénoncés, entre les mains de Maître MEAR, Avocat, aux termes d'une quittance sous seings privées enregistrée à MELUN du 2 novembre 2011, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- et de la totalité du prix d'adjudication, ainsi qu'il résulte d'une attestation de paiement établie par Maître MEAR, Avocat, en date à MELUN du 2 novembre 2011, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 34)

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 35)

Publicité foncière

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de PROVINS.

VI – En ce qui concerne l'apport immobilier numéro SIX (6) sis à CANNES ECLUSES (77130) - Rue de l'Ancien Cimetière et rue Désiré Thoison

Jouissance à compter de ce jour sous réserve de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Conditions

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dont s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol

et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN** dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever ledit **BIEN** et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le **BIEN** dont s'agit est et pourra être assujetti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiet ni recherché à ce sujet.

4° - Sauf convention contraire exprimée aux présentes, la société prendra le **BIEN** apporté libre de toute inscription hypothécaire.

Etat hypothécaire

Un état hypothécaire délivré du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD le 26 octobre 2011 et certifié à la date du 24 octobre 2011.

Plus-values

L'apporteur déclare avoir été averti des dispositions applicables en matière de plus-values.

Urbanisme :

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le Notaire.

Droits de préemption

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, le présent apport donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 6 octobre 2011.

Et par lettre en date du 27 octobre 2011, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

Origine de propriété

Du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD

Le BIEN appartient en propre à Monsieur MOHAMMAD, pour l'avoir acquis seul, par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de FONTAINEBLEAU en date du 15 juin 2011

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence de la SOCIETE GENERALE, Société Anonyme au capital de 510.915.740 Euros, dont le siège est à PARIS, (75009) , 29 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 552120222 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS .

- en suite d'un commandement de payer signifié à :

* Monsieur LHACHEMI

Suivant exploit dressé par Maître VONDERSCHER, Huissier de justice à MONTEREAU FAULT YONNE (Seine et Marne), Huissier de Justice, le 20 avril 2009, publié au bureau des Hypothèques de PROVINS, le 25 mai 2009, volume 2009 S, numéro 14, et valant à compter de cette date, saisie de l'immeuble concerné, en application de l'article 674, alinéa 1^{er}, du Code de procédure civile.

- en exécution d'un acte reçu par Maître VONNE, Notaire à VOULX (Seine et Marne) le 6 mars 1997,

- ainsi qu'en exécution du jugement d'orientation ordonnant la vente par adjudication, rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de FONTAINEBLEAU, le 16 mars 2011,

- sur le cahier des charges dressé par Maître Guillaume MEAR, Avocat poursuivant, et déposé le même jour au greffe dudit Tribunal,

- après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par les articles 63 à 71 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 et conformément aux dispositions de l'article 2.206 du Code Civil,

- et après sommation faite suivant exploit d'huissier à Monsieur LHACHEMI, débiteur saisi, et aux créanciers inscrits, le TRESOR PUBLIC, de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister aux jour et heure indiqués, à l'audience d'orientation de la procédure de saisie immobilière prévue initialement au 2 décembre 2009 à fixer conformément aux dispositions de l'article 59 du décret du 27 juillet 2006.

Cette sommation a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, et mentionnée en marge de la publication du commandement susénoncé, le 7 décembre 2009, volume 2009 D, numéro 9.253.

Un jugement octroyant un délai supplémentaire de trois mois pour la rédaction de l'acte authentique de vente a été rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de FONTAINEBLEAU, le 7 avril 2010, mentionné en marge de la publication du commandement susénoncé, le 21 mars 2011, volume 2011 D, numéro 2.549.

Aux termes d'un jugement rendu par le Juge de l'Exécution du TGI de FONTAINEBLEAU, le 4 mai 2011, le délai d'adjudication du bien saisi est prorogé de deux ans, dont mention a été portée en marge de la publication du commandement susénoncé, le 9 mai 2011, volume 2011 D, numéro 3.786.

Suite au jugement d'orientation en date du 2 décembre 2009 et aux jugements en date des 7 avril 2010 et 4 mai 2011, le Juge de l'Exécution a ordonné la vente forcée et fixé l'adjudication au 15 juin 2011, dont mention a

été portée en marge de la publication du commandement susénoncé, le 21 mars 2011, volume 2011 D, numéro 2.550.

Après plusieurs enchères portée par Maître MEAR, le prix dudit bien s'est élevé à la somme de 42.500,00 EUROS

Après plusieurs enchères, cette adjudication a été prononcée au profit de Monsieur MOHAMMAD, moyennant le prix principal de 42.500,00 EUROS stipulé payable comptant et à la charge de payer, en sus de ce prix, les frais de poursuite de vente.

L'attestation de propriété des adjudicataires a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, en date à MELUN du 16 septembre 2011.

(Annexe 37)

La copie exécutoire du jugement d'adjudication est en cours de publication au bureau des Hypothèques de FONTAINEBLEAU.

Monsieur MOHAMMAD s'est libéré des frais de poursuite de vente susénoncés, entre les mains de Maître MEAR, Avocat, aux termes d'une quittance sous seings privées enregistrée à MELUN du 2 novembre 2011 et, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- et de la totalité du prix d'adjudication, ainsi qu'il résulte d'une attestation de paiement établie par Maître MEAR, Avocat, en date à MELUN du 2 novembre 2011, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 38)

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 39)

Publicité foncière

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de FONTAINEBLEAU.

VII – En ce qui concerne l'apport immobilier numéro SEPT (7) sis à BRIE COMTE ROBERT (77170) – 14, rue des Saules

Jouissance à compter de ce jour sous réserve de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Conditions

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dont s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN** dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever ledit **BIEN** et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le **BIEN** dont s'agit est et pourra être assujéti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

4°- Sauf convention contraire exprimée aux présentes, la société prendra le **BIEN** apporté libre de toute inscription hypothécaire.

Etat hypothécaire

Un état hypothécaire délivré du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD le 5 octobre 2011 et certifié à la date du 4 octobre 2011, ne révèle aucune inscription, ni transcription.

Plus-values

L'apporteur déclare avoir été averti des dispositions applicables en matière de plus-values.

Urbanisme :

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le Notaire.

Droits de préemption

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, le présent apport donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 6 octobre 2011.

Et par lettre en date du 17 octobre 2011, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

(Annexe 40)

Intervention des coindivisaires

Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, coindivisaire à concurrence de la moitié indivise, a donné son consentement aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date à BOMBON du 3 octobre 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 41)

Origine de propriété

Du chef de Monsieur Akhtar MOHAMMAD

Le BIEN appartient en propre à Monsieur MOHAMMAD, pour l'avoir acquis conjointement et indivisément avec Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, chacun pour la moitié, par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du 19 juillet 2011

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence de Monsieur Pascal Marcel Louis GIRARD demeurant à VITRY SUR SEINE (94400) 6 rue du Chevaleret,
Né à VITRY SUR SEINE (94400) le 3 mai 1967
Et de Madame Catherine Danielle Huguette GIRARD, demeurant à BOOFZHEIM (67860) 5, rue de la Digue,
Née à VITRY SUR SEINE (94400) le 27 novembre 1970.
- en suite d'un commandement de payer signifié à :
* Madame Rolande SIMARD, Veuve GIRARD, demeurant à BRIE COMTE ROBERT (77170) 14, rue des Saules, .

Suivant exploit dressé par Maître SAFAR Huissier de Justice à MELUN, le 15 septembre 2009 publié au bureau des Hypothèques de MELUN, le 23 octobre 2009, volume 2009 P, numéro 8276, et valant à compter de cette date, saisie de l'immeuble concerné, en application de l'article 674, alinéa 1^{er}, du Code de procédure civile.

- en exécution d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN ordonnant la licitation de l'immeuble, le 14 décembre 2010,
- sur le cahier des charges dressé par Maître Guillaume MEAR, Avocat poursuivant, et déposé le même jour au greffe dudit Tribunal,
- après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par les articles 63 à 71 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 et conformément aux dispositions de l'article 2.206 du Code Civil,
- et après sommation faite suivant exploit d'huissier à Madame SIMARD Veuve GIRARD, débiteur saisi, et aux créanciers inscrits, de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister aux jour et heure indiqués, à l'audience en vue de procéder au partage de la succession de Monsieur Daniel GIRARD.

Cette sommation a été établie par Maître COLIN, Avocat à MELUN, et mentionnée en marge de la publication de l'assignation susénoncée.

La mise à prix ayant été fixée à 130.000,00 EUROS, puis de 168.000 EUROS, et après plusieurs enchères portée par Maître MEAR, Avocat à MELUN, le prix dudit bien s'est élevé à la somme de 168.000,00 EUROS

Après plusieurs enchères, cette adjudication a été prononcée au profit de Monsieur MOHAMMAD et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO, moyennant le prix principal de 168.000,00 EUROS stipulé payable comptant et à la charge de payer, en sus de ce prix, les frais de poursuite de vente taxée à la somme de 6.861,10 EUROS.

L'attestation de propriété des adjudicataires a été établie par Maître MEAR, Avocat à MELUN, en date à MELUN du 2 août 2011.

(Annexe 42)

La copie exécutoire du jugement d'adjudication est en cours de publication au bureau des Hypothèques de MELUN.

Monsieur MOHAMMAD et Monsieur José VIEIRA DE AZEVEDO se sont libérés des frais de poursuite de vente susénoncés, entre les mains de Maître MEAR, Avocat, aux termes d'une quittance sous seings privées enregistrée à MELUN du 2 novembre 2011, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- et de la totalité du prix d'adjudication, ainsi qu'il résulte d'une attestation de paiement établie par Maître MEAR, Avocat, en date à MELUN du 2 novembre 2011, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 43)

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 44)

Publicité foncière

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de MELUN.

FISCALITE DE L'APPORT IMMOBILIER

Droits

Les apports en nature ne sont soumis à aucun droit fixe, l'apporteur s'engageant à conserver les titres représentatifs de cet apport pendant trois ans, à la condition qu'ils soient compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle.

La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

Imposition de la plus-value d'apport immobilier

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Monsieur Akhtar MOHAMMAD

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application du régime des plus-values immobilières des particuliers, le VENDEUR déclare être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, ayant effectué sa déclaration d'existence au centre des Impôts : MELUN Cité administrative Pré Chamblain, où son numéro d'identification est : 408.258.440.

**TROISIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET
TRANSITOIRES**

PREMIER GERANT

Le premier gérant est, d'un commun accord entre les constituants :

- **Monsieur Akhtar MOHAMMAD**, susnommé,

La durée de ses fonctions est illimitée.

Monsieur Akhtar **MOHAMMAD** accepte les fonctions de gérant qui viennent de lui être confiées et déclare n'exercer aucun autre fonction, ni être frappé d'aucune incapacité ou interdiction susceptible de l'empêcher d'exercer ce mandat.

Sa rémunération sera fixée ultérieurement.

**ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN
FORMATION - POUVOIRS - ETAT**

Pouvoirs

Les associés confèrent à Monsieur Akhtar **MOHAMMAD** le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, savoir :

- **Pouvoirs généraux : faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la société et notamment signer et faire publier l'avis de constitution dans un Journal d'Annonces Légales dans le département du siège sociale, et généralement pour accomplir toutes formalités prescrites par la loi,**

- **Pouvoirs spéciaux : ouverture d'un compte professionnel.**

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article L 210-6, deuxième alinéa, du Code de commerce.

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

ENREGISTREMENT - FRAIS

Enregistrement :

Conformément aux dispositions de l'article 635-1 1er et 5ème du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Frais :

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

M.N. M.N. T.N. mn M.A

SOUSSION A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

La société sera soumise à l'impôt sur les sociétés.

ENGAGEMENT COLLECTIF DE CONSERVATION DES TITRES

Afin de faire bénéficier à leurs héritiers, légataires ou donataires des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts, les membres de la société, pour eux et leurs ayants-cause à titre gratuit, déclarent que l'ensemble des titres inscrits au présent engagement collectif représentent à ce jour au moins 34 % des droits financiers et des droits de vote attachés aux titres émis par la société. Ces pourcentages doivent être respectés tout au long de la durée de l'engagement collectif de conservation. Les associés de l'engagement collectif de conservation peuvent effectuer entre eux des cessions ou donations de titres soumis à l'engagement.

Le Notaire soussigné rappelle que les dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts s'appliquent aux titres d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Ces dispositions permettent, lors d'une transmission par décès, une exonération à concurrence des trois quarts de la valeur des titres, exonération soumise aux conditions cumulatives suivantes :

-1/ l'engagement de conservation doit toujours être en cours au moment du décès, les titres doivent donc être toujours dans le patrimoine successoral ;

-2/ les héritiers ou ayants-cause à titre gratuit de la personne décédée doivent, si le délai de deux ans n'est pas expiré, le continuer jusqu'à son terme. Que ce délai de deux années soit ou non expiré ils devront s'engager dans les six mois du décès, pour eux et leurs ayants-cause à titre gratuit, à conserver ces mêmes titres pour une nouvelle durée de quatre ans qui commencera donc à courir soit à l'expiration de la durée initiale de deux ans si elle est toujours en cours au jour du décès soit à compter du dépôt de la déclaration de succession à l'enregistrement si elle n'est plus en cours au jour du décès ;

-3/ un des héritiers du défunt ou un des membres aux présentes devra exercer, pendant les trois années qui suivent le décès, une fonction dirigeante au sein de la présente société.

Il est précisé que les cessions ou donations de titres soumis au présent engagement sont autorisées entre les signataires dudit engagement.

Toutefois, la donation à un descendant du donateur ne remettra pas en cause l'exonération partielle lorsque le ou les donataires poursuivent l'engagement jusqu'à son terme.

L'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit n'est pas remise en cause en cas de non-respect de l'engagement de conservation causé par un apport de titres à une société holding qui a pour objet exclusif la gestion des participations qu'elle détient dans la société cible et dans les sociétés du même groupe ayant une activité similaire, connexe ou complémentaire.

Il est fait observer que la loi de finances rectificative pour 2011 apporte les modifications suivantes :

- la possibilité d'admettre un nouvel associé dans l'engagement collectif à condition que cet engagement collectif soit reconduit pour une durée minimale de deux ans ;

- en cas de non-respect de l'engagement de conservation par l'un des signataires, la possibilité pour les autres signataires de conserver le bénéfice

de l'exonération partielle dans la mesure où ils détiennent le pourcentage de titres exigé par le texte et les conservent jusqu'au terme de l'engagement, où si le cessionnaire s'associe à eux pour former le pourcentage de titres nécessaires, dans ce dernier cas l'engagement collectif de conservation est reconduit pour une durée de deux ans pour l'ensemble des signataires.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

NUMEROS	TYPE D'ANNEXES
1	- attestation de dépôt des apports en numéraire
2	- désignation du commissaire aux apports
3	- rapport du commissaire aux apports.
4	- état des actes accomplis par les associés au nom de la société en formation
5	- pouvoirs donnés à Monsieur MOHAMMAD Akhtar
6	- contrats d'apports
7	- plans de situations des apports immobiliers
8	- renonciations par les mairies à exercer son droit de préemption
9	- attestations de règlement des prix d'adjudications et des frais de poursuite et de vente
10	- Interventions des coindivisaires

STATUTS A JOUR

le 02/12/2020.

Signature du gérant :



Certifiés conformes.